



RESOLUCIÓN de 21 de diciembre de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 18 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valencia de Alcántara, que consiste en la reclasificación de suelo para implantación de edificación de uso terciario. (2011060005)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 21 de diciembre de 2006, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, I, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (DOE de 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Valencia de Alcántara no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 18 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación, y/o la ficha urbanística del nuevo sector.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.



Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 21 de diciembre de 2006, se crea el Capítulo V.bis "Normas específicas Sector ST-9", y se modifican los artículos 156 "Condiciones de edificación" y 228 "Cuadro n.º 3. Resumen de normas específicas en Suelo Apto para Urbanizar" en la normativa urbanística, que quedan redactados como sigue:

CAPÍTULO V.bis

NORMAS ESPECÍFICAS SECTOR ST-9

Artículo 219 bis. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos, que clasificados como suelo urbanizable, aparecen delimitados en los planos de ordenación n.º 4.2 y n.º 5.2, como Sector ST-9, Zona XVI, Uso Terciario.

La superficie total estimada es:

ST-9: 12.122 m².

Se delimitará la Unidad o Unidades de ejecución del Sector que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con la legislación Urbanística vigente.

Artículo 220 bis. Objetivos.

El objetivo en esta área es cubrir las necesidades de suelo de uso terciario por la creciente necesidad de establecimientos hoteleros y ordenar los terrenos de su ámbito.

Artículo 221 bis. Condiciones de uso.

Los correspondientes con las ordenanzas particulares de la zona XVI. Terciaria.

Artículo 222 bis. Nivel de intensidad.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,7 m²/m².

**Artículo 223 bis. Condiciones de la edificación.**

Las correspondientes con las ordenanzas particulares de la zona XVI. Terciaria.

Artículo 224 bis. Condiciones de desarrollo y gestión.

El sector se desarrollará mediante Plan Parcial y la tramitación de un Programa de Ejecución.

Artículo 225 bis. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Zona verde: 15% de la superficie total ordenada del Sector (3/3): 1.820 m².
- Aparcamientos: al menos 50 plazas de aparcamiento público.

Artículo 226 bis. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Se realizarán las cesiones establecidas en el artículo 14 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Las cesiones obligatorias estarán compuestas por la superficie de viales, las superficies de dotacional verde y el 10% de aprovechamiento.

Artículo 156. Condiciones de edificación.**I. Parcelación:**

- Parcela existente: se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m².

Para los edificios tipo nave industrial, la parcela mínima será la siguiente:

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 200 m².

- Parcela máxima: para el uso industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el artículo 87 de las presentes Normas Urbanísticas:
 - Categoría 1.^a – Talleres artesanales – 250 m².
 - Categoría 2.^a – Pequeña industria compatible con la vivienda – 300 m².
 - Categoría 4.^a – Garaje-Aparcamiento y Servicio del automóvil – 300 m².

II. Tipología edificatoria:

Edificación en línea alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente los edificios destinados a equipamientos comunitarios y edificios con uso Terciario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de edificación aislada. Artículo 64.



III. Implantación:

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 63).
- Profundidad edificable: se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
 - Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
 - Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima:
 - Edificios tipo nave industrial: la altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.
 - Edificios tipo nave comercial: la altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:
 - Uso terciario y de equipamiento comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m²/m².
 - Uso industrial: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,7 m²/m².
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: en caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

Edificabilidad lucrativa: 0,85 m²/m².
Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m².
Edificabilidad global: 0,95 m²/m².

V. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 228. Cuadro n.º 3. Resumen de normas específicas en suelo apto para urbanizar.**

Denominación	Zona de Ordenanzas	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima plantas	Edif. Máx. sobre Parcela m ² /m ²	Edif. Máx. sobre U.E. m ² /m ²
			Fachada m	Fondo m	Superf. m				
SR-1 SR-2/3	Zona VI Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,80
SR-4 SR-5	Zona XI Residencial Unifamiliar Aislada de Urbaniz.	Aislada	15	15	400	50	2	1,00	0,60
SIT-6	Zona XV Industrial	En Hilera o Aislada	10	20	200	70	Nave I.- 1 Otros- 2	0,70	0,40
SI-8	Zona XV Industrial	En Hilera o Aislada	10	20	200	70	Nave I.- 1 Otros- 2	0,70	0,485
SR-7	Zona XXII Estación Ferrocarriil	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,80
ST-9	Zona XVI Terciario	En Línea	6	12	100	70	Nave In.- 1 Otras.- 2	Terc.- 1,4 Ind.- 0,7	0,7

•••