



RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valencia de Alcántara, que consiste en la ampliación de suelo urbano en la zona XIV, con la consiguiente redelimitación y adscripción de una nueva ordenanza a la UE-24. (2011060016)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de enero de 2009, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, 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,

ACUERDA :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa y/o ficha urbanística resultante de la aprobación de la presente modificación.



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,

F. JAVIER GASPAS NIETO

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 29 de enero de 2009, se crean los artículos 163.bis "Definición y delimitación", art. 164.bis "Condiciones de uso", 165.bis "Condiciones de edificación" y 179.quarter "Unidad de ejecución UE-24", y se modifica el artículo 166 "Cuadro n.º 2. Resumen de normas específicas en Suelo Urbano" en la normativa urbanística, quedando redactados como sigue:

Artículo 163.bis. Definición y delimitación.

Área de implantación de pequeña industria de carácter familiar. Se ubica al norte del núcleo, figurando su delimitación en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 164.bis. Condiciones de uso.

I. Uso global: industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso principal: será el industrial, categorías 1.^a a 3.^a.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento comunitario.
- Espacios libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Residencial unifamiliar: en la Zona Industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.
- Servicios de infraestructuras y transporte.



III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial plurifamiliar.
- Industrial, categorías 4.^a a 6.^a.

Artículo 165.bis. 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: 10 m.
 - Fondo: 20 m.
 - Superficie: 200 m².
- Parcela máxima: las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima: 10.000 m².

II. Tipología edificatoria: edificación en hilera (art. 64). Se autoriza la edificación aislada (art. 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 parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
 - Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.
 - Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo y un máximo 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 de otro tipo: la altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.



- Edificabilidad máxima sobre parcela: será para todos los usos de 1,00 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: 0,95 m²/m².

Edificabilidad de los equipamientos privados: 0,05 m²/m².

Edificabilidad global: 1,00 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.

VI. Condiciones estéticas:

- Edificios tipo nave industrial: los cerramientos exteriores tendrán acabado blanco, mientras que las cubiertas serán planas o inclinadas en chapa color verde.
- Edificios de otro tipo: los cerramientos exteriores tendrán acabado blanco, mientras que las cubiertas serán planas o inclinadas en chapa color verde.

Artículo 179. quater. Unidad de Ejecución UE-24.

– Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidad de Ejecución en Zona XXVIII.
- Situación: áreas ubicadas y delimitadas en el plano n.º 4 de Ordenación.
- Superficie aproximada: UE.24: 9.128,00 m².

– Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona XXVIII- industrial categorías 1.^a-3.^a, UE.24 a la cual pertenecen.
- Densidad máxima: se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.
- Capacidad estimada: se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.
- Edificabilidad máxima lucrativa: 1,00 m² de techo edificado en uso principal/m² de la Unidad, y para todos los usos complementarios/m² de la Unidad, se limitará al 30% de la edificabilidad total de la zona.



— Condiciones de edificación:

- Ordenanzas particulares: se registrá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas de la Zona XXVIII – industrial categorías 1.^a-3.^a.

— Objetivos:

Consolidación y ordenación del área industrial existente de calidad, con carácter de explotación familiar y de relevante importancia comercial en la comarca.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: la Unidad será objeto de un único Plan Especial de Ordenación.
- Sistema de gestión: la promoción será privada y se ejecutará mediante Programa de Ejecución.
- Sistema de actuación: será en gestión indirecta de compensación o concertación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:

1. De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a dotaciones públicas, los viales urbanizados totalmente, la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector y el aprovechamiento lucrativo que corresponda al noventa por ciento de la diferencia entre el aprovechamiento del sector y el aprovechamiento medio del área de reparto.

2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior, será la siguiente:

a) Viales:

I) Tráfico rodado:

- Ancho mínimo de calzada = 7,00 m.
- Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.

II) Peatonales:

- Ancho mínimo = 6 m.

b) La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración es de 912,80 metros cuadrados, y el aprovechamiento lucrativo que corresponda al noventa por ciento de la diferencia entre el aprovechamiento del sector y el aprovechamiento medio del área de reparto es de 912,80 metros cuadrados edificables.

c) Sistemas de espacios libres de dominio y uso público:

- En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el 15% por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

- Espacios libres: 912,80 m².



d) Servicios de interés público y social y centros docentes:

— Un tercio de la reserva de suelo dotacional público del Sector.

• Equipamiento comunitario: 456,40 m².

— Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos con un total de 91 plazas. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público, con un mínimo de 46 plazas.

3. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones, que procedan conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano n.º 4 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este Título.

5. En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, equipamiento comunitario en cualquiera de sus tipos.

6. Módulos mínimos:

a) Jardines:

— 1.000 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de juego y recreo para niños:

— 200 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de enseñanza:

— Centro de Enseñanza General Básica: la unidad mínima serán 5.000 m² de superficie en el Suelo Apto para Urbanizar. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos o más planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

— Centros de Preescolar y Guardería: la unidad mínima serán 1.000 m² de superficie en el Suelo Apto para Urbanizar.

En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m² de superficie, y en las que se puede inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

7. Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo, se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

Artículo 166. Cuadro n.º 2. Resumen de Normas Específicas en Suelo Urbano (I).

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima plantas	Edif. Máx. sobre Parcela m ² /m ²	Edif. Máx. Global sobre U.E. m ² /m ²
		Fachada m	Fondo m	Superf. m				
Zona I. Barrio Gótico Judío	En Línea	5	8	70	80	2	1,60	1,05
Zona II. Castillo	En Línea	5	8	70	80	1	0,80	0,55
Zona III. Residencial Comercial	En Línea	5	8	70	80	3	2,40	1,55
Zona IIIA. Residencial Comercial	En Línea	5	8	70	80	4	2,40	1,55
Zona IV. Residencial Unifamiliar en Línea	En Línea	5	8	70	80	2	1,60	1,05
Zona V. Residencial Unifamiliar en Línea de 1 Planta	En Línea	6	12	100	80	1	0,80	0,55
Zona VI. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95

Artículo 166. Cuadro n.º 2. Resumen de Normas Específicas en Suelo Urbano (II).

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima plantas	Edif. Máx. sobre Parcela m ² /m ²	Edif.. Máx. Global sobre U.E. m ² /m ²
		Fachada m	Fondo m	Superf. m				
Zona VII. Residencial Plurifamiliar Exclusiva	En Línea	19	10	200	100	3	3,00	2,00
Zona VIII. Residencial Unifamiliar Exclusiva	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95
Zona IX. Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva	Aislada	12	15	200	40	2	0,80	0,55
Zona X. Residencial Unifamiliar Aislada de Casco.	Aislada	15	15	400	50	2	1,00	0,70
Zona XI. Residencial Unifamiliar Aislada de Urbaniz.	Aislada	15	15	400	50	2	1,00	0,70
Zona XII. Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva	En Hilera	6	12	100	70	2	1,40	0,95
Zona XIII. Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva	En Hilera	6	12	100	70	2	1,40	0,70

**Artículo 166. Cuadro n.º 2. Resumen de Normas Específicas en Suelo Urbano (III).**

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima plantas	Edif. Máx. sobre Parcela m ² /m ²	Edif. Máx. Global sobre U.E. m ² /m ²
		Fachada m	Fondo m	Superf. m				
Zona XIII. Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva de 3 Plantas	En Hilera	6	12	100	70	3	2,10	1,35
Zona XIV. Residencial con Tolerancia Industrial	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95
Zona XV. Industrial	En Hilera Aislada	10	20	200	70	Nave I.- 1 Otros.-2	0,70	0,50
Zona XVI. Terciaria	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95
Zona XVII. Equip. Comunitario	Industrial	10	20	200	70	1	0,70	0,95
Zona XVIII. Espacios Libres	Condiciones de Edificación iguales a las de la Zona de Ubicación del Equipamiento							
Zonas XIX a XXVII. Aldeas	En Línea	6	12	200	70	2	1,40	0,95
Zona XXVIII. Industrial 1ª a 3ª Categoría	Hilera Aislada	10	20	200	70	1	1	1