



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 8 de julio de 2013, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuentes de León, que consiste en redimensionar la UE-5 y en la creación del Sector SAU I-2. (2013061169)

Tras la modificación de la denominación, número y competencias de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura llevada a cabo por el Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio; y teniendo en cuenta que el Decreto del Presidente 104/2011, de 22 de julio, atribuye a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo las funciones hasta ahora desempeñadas por la Consejería de Fomento.

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.i del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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; y atendiendo a lo dispuesto en el dictamen favorable de fecha 17 de enero de 2013 del Consejo Consultivo de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo.

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 Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura).

Al legalizar la modificación actuaciones disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, se ha tramitado como modificación cualificada correspondiendo su aprobación definitiva, en su caso, al Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de la Junta de Extremadura, previos los informes de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y favorable del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma de Extremadura, u órgano que desempeñe la función consultiva de la Junta de Extremadura, por este orden (art. 80.3 LSOTEX).

En relación con lo anterior, de la propia Memoria de la modificación se desprende la existencia de una Estación de Servicio situada en el ámbito de la actual UE-5, cuyos anexos complementarios se encuentran actualmente en Suelo No Urbanizable, y cuyo uso real resulta incompatible en el "residencial" actualmente atribuido a la UE-5 y el régimen del Suelo No Urbanizable.

Con la nueva reordenación propuesta la superficie de la UE-5 quedaría reducida (de 6.600 m² a 2.600 m²), y se crearía un nuevo sector "industrial" SAU-I-2 de 7.900 m² en terrenos colindantes con la anterior, conformado por los 4.000 m² extraídos de la antigua UE-5 (donde se localiza la actual Estación de Servicio), más 3.900 m² de Suelo No Urbanizable que resultan ahora reclasificados.



Todo ello obliga a una reordenación general de toda la zona afectada, con el fin de adecuar los usos y actividades a la realidad existente y conforme al interés público, que parece racional, coherente y ajustado al régimen vigente.

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

El informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de marzo de 2012, concluyó en sentido favorable.

El Consejo Consultivo de Extremadura emitió dictamen, de fecha 17 de enero de 2013, en el que concluye que procede la aprobación de la modificación en los términos precisados en el fundamento jurídico cuarto del dictamen. En dicho fundamento expone que el municipio debe acreditar la existencia de las edificaciones contrarias a la ordenación territorial y urbanística anteriores a enero de 2002, aconseja abundar y concretar con más precisión en la Memoria del proyecto de modificación el interés general que motiva la modificación del planeamiento, y recuerda la obligatoriedad de constituir una entidad urbanística de conservación, que deberá integrar, con carácter forzoso, a todos los propietarios afectados, para el mantenimiento de la urbanización y restantes dotaciones públicas.

Con fecha 22 de abril de 2013 el Ayuntamiento aporta documentación que completa el expediente en los términos previstos por el dictamen del Consejo Consultivo de Extremadura.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, esta Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo,

RESUELVE:

- 1.º Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Asimismo se hace constar que con fecha 08/07/2013 y n.º de inscripción BA/050/2013, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra esta resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC) y sólo 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 a su notificación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa).

Mérida, a 8 de julio de 2013.

El Consejero de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo,
VÍCTOR GERARDO DEL MORAL AGÚNDEZ



ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de fecha 8 de julio de 2013, se modifica en la Normativa Urbanística el artículo 206. "Unidad de Ejecución UE-5", y se incorporan la Ficha del sector SAU I-2, y la Sección 2.^a "Normas Específicas para el Sector SAU I-2" (artículos 230.1- 230.9), quedando redactados como sigue:

Artículo 206: Unidad de Ejecución UE-5.

— Definición, Situación y superficies:

- Definición:
Unidad de Ejecución en "Zona I: Residencial Casco Urbano".
- Situación:
Área ubicada y delimitada en los Planos 2, 3.1 y 3.2 de Proyecto.
- Superficies Aproximadas:
 - Superficie total:2.600 m².
 - Superficie descontando viario propuesto:2.160 m².

— Condiciones de Usos, Intensidades y Edificabilidad:

- Usos y Edificabilidad:
Los que se derivan del Planeamiento General y de las Ordenanzas de Edificación correspondientes.
- Densidad Máxima:
40 viviendas/Ha.
- Capacidad Estimada (suponiendo una vivienda por parcela tipo):
Número de viviendas aproximadas: 10 v.

FICHA DEL SECTOR SAU I-2

1. SITUACIÓN: Junto al Sector SAU (I-1)
2. SUPERFICIE DEL SECTOR: 7.900 m²
3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANIZABLE
4. USOS GLOBAL: INDUSTRIAL
5. USOS COMPATIBLES: Terciario, Dotacional, Espacios Libres
6. APROVECHAMIENTO MEDIO: $2.872,73 \text{ m}^2 / 7.900 \text{ m}^2 = 0,36$
7. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO(PARCELAS): 2.872,73 m²
8. DOTACIONES PÚBLICAS: 1.185 m²
9. CESIONES: 287,27 m²
10. RESERVA DE APARCAMIENTOS: 37 PLAZAS
11. Las Ordenanzas Urbanísticas Específicas, aparecen en la SECCIÓN 2^º Normas urbanísticas para el Sector SAU (I-2).



Sección 2.ª: Normas Específicas para el Sector SAU I-2

Artículo 230.1: Definición, Caracterización y Superficies.

1. El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será el de los terrenos que clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en los planos de proyecto como Sector SAU (I-2), Uso Industrial.
2. La superficie total estimada de este Sector es: SAU (I-2) 7.900 m².
3. Los terrenos incluidos en este Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, debiendo delimitarse en el Plan Parcial, la Unidad de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 230.2: Objetivos.

Cubrir las necesidades de Suelo Industrial del Núcleo Urbano y ordenar los terrenos de su ámbito.

Artículo 230.3: Condiciones de Uso.

1. Uso Global: Industrial.
2. Usos Pormenorizados Permitidos:
 - Uso Característico: Será el Industrial en sus categorías B. y D.
 - Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional
 - Espacios Libres.
 - Terciario.
 - Servicios de Infraestructuras y transporte.
 - Industrial en sus categorías A, C y E.
3. Usos Prohibidos:
 - Agrícola.
 - Residencial.
 - Industrial, categorías F y G.

4. Zonificación:

En los planos n.º 2 y n.º 3.1, figura ubicado el Sector SAU (I-2). La definición para Equipamiento y los Espacios libres se realizará en el Plan Parcial correspondiente.

Artículo 230.4: Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio del Sector es la división del aprovechamiento lucrativo total entre la superficie del Sector. Se permite un aprovechamiento medio de 0,36.

**Artículo 230.5: Condiciones de Edificación.**

1) Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas tendrán las siguientes dimensiones

Fachada6 m.

Fondo.....15 m.

Superficie200 m²

Dimensión mínima entre linderos.....5 m.

- Parcela máxima: Las parcelas no sobrepasarán la superficie máxima de 2.500 m².

2) Tipología Edificatoria:

- Edificación en línea. Se exceptúan de esta condición, de alineación a vial, las parcelas en donde se ubican la gasolinera y la cafetería con sus anexos, además de la edificación que se pudiera construir en la parcela de Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales.

3) Implantación:

- Ocupación.

La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

- Profundidad edificable.

Se podrá edificar todo el fondo de la parcela.

- Alineación, Retranqueos y Separación a Linderos.

La edificación se podrá retranquear de sus linderos, y las características específicas de cada parcela se presentarán en el Plan Parcial que desarrollará este Sector.

4) Volumen:

- Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas para todo el Sector será de 1 planta.

- Altura máxima.

La altura máxima será de 7,50 metros, pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.

La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros. En las naves industriales se permitirá la construcción de entreplantas, no computándose en el parámetro de edificabilidad.



Para Equipamiento Dotacional la altura máxima será de 1 planta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela.

La edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante de los parámetros de Ocupación, Fondo Edificable, y N.º de Plantas ya dados, no sobrepasando en ningún caso los siguientes valores:

Para Uso Industrial, Equip. y Dotacional 1 m²/m².

Artículo 230.6: Condiciones de Infraestructuras.

1. Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de 7 metros, y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.
2. Las redes de abastecimiento de agua y electricidad, y las de vertido de aguas residuales, tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.
3. En general todas las infraestructuras serán conformes con lo expresado en el Capítulo II del Título IV de la presente normativa.

Artículo 230.7: Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

1. Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un Plan Parcial.
2. Sistema de Gestión: La promoción será privada.
3. Sistema de Actuación: El sistema de actuación será el de Compensación.
4. Ejecución del Planeamiento: El Plan Parcial de este Sector se ejecutará mediante un proyecto de Urbanización.

Artículo 230.8: Dotaciones y Cesiones.

- Equipamientos Públicos: Según el artículo 28 de REPLANEX, se destinará a Equipamientos Públicos (zona verde y rotacional), un mínimo de 20 m² por cada 100m² de techo.
- Aparcamientos: Se reservará un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100m² de edificación.
- Cesiones: Según la LSOTEX será objeto de cesiones obligatorias y gratuitas el 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector.

Artículo 230.9: Condiciones Estéticas y de Composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos comprendidos entre el 161 y el 166, correspondiente al Capítulo VII del Título IV de la presente normativa, en cuanto a condiciones estéticas fundamentales para todo tipo de edificaciones.

