



*RESOLUCIÓN de 4 de abril de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Vicente de Alcántara, que consiste en la ampliación del actual polígono industrial. (2013061299)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de abril de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que San Vicente 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 (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 –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.

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el art. 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el plane-



amiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el art. 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE del 20).

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 puntual n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 24/07/2013 y n.º de inscripción BA/051/2013, 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 este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de 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 a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 4 de abril de 2013, se modifican los artículos 97 'Definición y delimitación', 98 'Condiciones de uso', 99 'Condiciones de edificación', 119 'División en Zonas y Sectores', 125 'Aprovechamiento de los Sectores y Cesiones', 135 'CUADRO N.º 3.- Resumen de Normas Específicas en Suelo Apto para Urbanizar', el apartado b del artículo 193 'Condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable', y se crea el artículo 134 Tris 'Ficha del sector SI-1', quedado redactados como sigue:

### **Artículo 97. Definición y delimitación**

- a) Subzona I. Industrial en grado C "Área en Ejecución de Planeamiento".

Se trata de un "Área en Ejecución de Planeamiento" con un Plan Parcial Aprobado Definitivamente" de las siguientes condiciones:

Definición:

- Denominación: Plan Parcial del Sector 7 "S7" (Ver Anejo I)
- Estado de ejecución: Aprobación Definitiva por CUE 6/05/91.
- Ubicación: Al noreste del núcleo urbano de San Vicente de Alcántara.

- b) Subzona II. Industrial en grados A y B.

Se incluyen en esta subzona varias áreas industriales urbanas existentes. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 5 de Ordenación.

Se distinguen para esta subzona dos grados según las condiciones de edificación que se definen en cada caso, derivadas del estado actual de desarrollo:

- Grado A. Intensiva
- Grado B. Extensiva

- c) Subzona III. Industrial en grado D y E.

Se incluye en esta subzona el nuevo sector creado denominado SI-1. Para esta subzona se distinguen según las condiciones de edificación que se definen:

- Grado D.- Intensiva media
- Grado E.- Extensiva media

### **Artículo 98. Condiciones de uso**

- a) Subzona I. Industrial en grado C. Área en Ejecución de Planeamiento.

Las condiciones de uso son las reflejadas en el Plan Parcial del Sector T "S7" (Ver Anejo I)



b) Subzona II. Industrial en grados A y B.

I. Uso global: Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Principal: Será el Industrial, categorías la 1.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup>.
- 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.
- Industria, categoría 6.<sup>a</sup>.

c) Subzona III. Industrial en Grados D y E

I. Uso global: Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Principal: Será el Industrial, categorías la 1.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup>.
- 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.
- Industria, categoría 6.<sup>a</sup>.

**Artículo 99. Condiciones de edificación.**

## c) Subzona III. Industrial en grados D y E.

## I. Parcelación:

## — Parcela mínima:

## En Grado D Intensiva media:

- Fachada.....10 m
- Fondo .....20 m
- Superficie .....250 m<sup>2</sup>

## En Grado E Extensiva media:

- Fachada .....25 m
- Fondo.....40 m
- Superficie .....1.000 m<sup>2</sup>

— Parcela máxima: Únicamente se limita en el Grado D Intensivo: 1.000 m<sup>2</sup>.

## II. Tipología edificatoria:

## — Tipología Industrial:

- En Grado D Intensiva media: Edificación Industrial en Línea.
- En Grado E Extensiva media: Edificación Industrial Aislada.

## III. Implantación:

## — Ocupación máxima:

En Grado D intensiva media: 85 %.

En Grado E Extensiva media: 60 %.

## — 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 línea: No se permiten: retranqueos a los linderos laterales ni a la alineación de fachada.
- Tipología aislada: La edificación se retranqueara de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

## IV. Volumen:

## — Altura máxima:



La altura máxima será de dos plantas 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.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

En Grado D: 1,70 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

En Grado E: 1,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

### **Artículo 119. División en Zonas y Sectores.**

El suelo clasificado como Apto para urbanizar se ha dividido en zonas y sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Se ha definido una zona que se detalla a continuación. Se numera y denomina de forma idéntica a la zona equivalente definida en el Suelo Urbano. Todas las características de la zona de suelo apto para urbanizar son similares a las características de la homónima de suelo urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

Los cuatro Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en las siguientes zonas.

Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

— Sector Residencial SR-1

— Sector Residencial SR-2

Zona II y Ordenanzas A y B. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria y en Línea.

Que integra el siguiente Sector:

— Sector Residencial SR-3

Zona IV- Industrial. Subzona III.

Que integra el siguiente Sector:

— Sector Industrial SI-1

Su situación y delimitación figura en los Planos de Ordenación n.º 3 y 4 "Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo".

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo, con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamento que la desarrollan.



Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial serán las que se establecen en los capítulos siguientes.

**Artículo 125. Aprovechamiento de los Sectores y Cesiones.**

Los Aprovechamientos de los Sectores son los siguientes:

Sectores SR-1 y SR-2: Aprovechamiento = 1,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Sector SR-3: Aprovechamiento = 0,55 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Sector SI-1: Aprovechamiento = 0,87 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar será el que se marque como máximo por la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

**Artículo 135. Cuadro n.º 3. Resumen de Normas Específicas en Suelo Apto para Urbanizar.**

Sector	Zonas de ordenanza	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Altura Máx. ptas	Edif. Máx. s. Parcela m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Edif. Máx s. U.E. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
			Fach. m	Fondo m	Superf. m				
SR1 SR2	Zona II.Resid. Unif. en Línea Unit.	En Línea	5	8	70	80	3	2,40	1,35
SR3	Según ordenanza de aplicación								
SI1	Según ordenanza de aplicación								

**Artículo 193.- Régimen particular de usos, condiciones para su desarrollo y consolidación y Condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable.**

b) Condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable.

En el Suelo No Urbanizable a preservar por sus valores para Industria Extensiva Corchera, las condiciones particulares de implantación de edificaciones serán las reflejadas en el presente artículo, no siendo de aplicación el Capítulo III " Edificaciones e Instalaciones de utilidad pública e interés social", el Capítulo IV " Regulación de usos, sus actividades y sus construcciones" y el cuadro n.º 5 "Condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable" del artículo 195, Capítulo V, Sección 7.

— Denominación y ubicación:

Terrenos situados al oeste del núcleo urbano, divididos en 4 sectores que se delimitan en el Planos de Ordenación 2 y 3 y cuya superficie se indica en el cuadro adjunto, con una super-



ficie total de 376.681 m<sup>2</sup> (incluidos caminos), con fuerte actividad del uso de Industria Extensiva Corchera.

Terrenos situados al noreste del núcleo urbano, divididos en 18 sectores que se delimitan en los Planos de Ordenación 2 y 3 y cuya superficie se indica en el cuadro adjunto, con una superficie total de 2.280.779,07 m<sup>2</sup> (incluidos caminos), con fuerte actividad del uso de Industria Extensiva Corchera.

S-2.1	61.827,78 m <sup>2</sup>	S-3.1	74.764,74 m <sup>2</sup>	S-3.10	97.166,47 m <sup>2</sup>
S-2.2	78.445,68 m <sup>2</sup>	S-3.2	147.074 m <sup>2</sup>	S-3.11	61.418,05 m <sup>2</sup>
S-2.3	102.355,41 m <sup>2</sup>	S-3.3	95.055,13 m <sup>2</sup>	S-3.12	139.551,65 m <sup>2</sup>
S-2.4	107.125,91 m <sup>2</sup>	S-3.4	143.737,49 m <sup>2</sup>	S-3.13	160.366,77 m <sup>2</sup>
		S-3.5	158.694,18 m <sup>2</sup>	S-3.14	154.213,86 m <sup>2</sup>
		S-3.6	117.573,69 m <sup>2</sup>	S-3.15	225.867,54 m <sup>2</sup>
		S-3.7	118.746,98 m <sup>2</sup>	S-3.16	104.307,72 m <sup>2</sup>
		S-3.8	88.446,53 m <sup>2</sup>	S-3.17	159.683,53 m <sup>2</sup>
		S-3.9	28.976,11 m <sup>2</sup>	S-3.18	97.719,46 m <sup>2</sup>

— Objeto:

- La regulación de la industria Extensiva Corchera existente y la que actualmente se encuentra en gestión, facilitando con ello la implantación de esta actividad en los próximos años en los terrenos con expectativas ciertas de explotación.
- La dotación de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones, al abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica.

— Clasificación: Suelo No Urbanizable.

— Categoría: Suelo No Urbanizable a preservar por sus valores. Industria Extensiva Corchera.

— Uso Global: Industrial.

— Usos Pormenorizados Permitidos:

- Actividades agrícolas y agropecuarias.
- Industria en categoría 4.<sup>a</sup> "Gran Industria".
- Industria en categoría 3.<sup>a</sup> "Industria vinculadas al medio rural".
- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Vivienda unifamiliar aislada, tanto la agraria como la vinculada a la explotación industrial.

— Usos complementarios: Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.





- Condiciones de edificación:
  - Altura máxima: 2 plantas u ocho metros, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
- Parcelación:
  - Parcela existente: Se considerará edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Rústica vigente.
  - Las parcelas nuevas tendrán una superficie mínima de 1,5 Has.
  - Ocupación máxima: 25%.
  - Distancia mínima a otra vivienda: 10 m.
  - Retranqueo de los cerramientos de las fachadas de las parcelas al eje de los viajes: 5 m.
- Infraestructuras a ejecutar:
  - Abastecimiento de agua municipal.
  - Saneamiento colectivo a conectar con la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) Municipal. Los efluentes vertidos por las industrias al saneamiento colectivo cumplirán rigurosamente los parámetros de carga contaminante para los que se ha diseñado la EDAR Municipal. En los casos en que los procesos productivos realizados por las industrias provoquen que se superen dichos valores máxima, será obligatorio que las industrias realicen una depuración previa de sus vertidos, antes del saneamiento colectivo.
  - Red eléctrica de fuerza.
  - Viales.
- Desarrollo:
  - Cesiones: Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento las infraestructuras.
  - Ejecución material: Será necesaria la redacción de un Proyecto de Ejecución de las Infraestructuras que mejore e implante las infraestructuras básicas a ejecutar.
- El Plan Especial de cada sector fijará mediante levantamiento cartográfico la parcelación existente incluida en el Catastro de Rústica que autoriza.

**Artículo 134 Tris.- Ficha del sector SI-1.**

FICHA URBANÍSTICA	SECTOR SI-1
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable
DELIMITACIÓN	Según planos de clasificación del suelo urbano
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA DEL SECTOR (m <sup>2</sup> )	66939,6
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /t/ m <sup>2</sup> s)	0,87
SUPERFICIE LUCRATIVA DEL SECTOR (m <sup>2</sup> t)	58237,5
SS.GG. Adscritos (m <sup>2</sup> s)	563,0
<b>USOS</b>	
USO GLOBAL	Industrial
<b>CESIONES</b>	
AYUNTAMIENTO (10% Aprovech. Lucrativo) (m <sup>2</sup> t)	5824
DOTACIONES PÚBLICAS	15% Sup. Total Ordenada (m <sup>2</sup> s), destinándose 2/3 partes de dicha reserva a zonas verdes.
APARCAMIENTO PÚBLICO. PLAZAS	0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> t
APARCAMIENTO PRIVADO. PLAZAS	1 plaza/100 m <sup>2</sup> t
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN</b>	
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Cualquiera de los previstos en legislación vigente.
DESARROLLO	Se propone Programa de Ejecución
PROGRAMACIÓN	Se prevé la urbanización en un plazo aproximado de 2/5 años.
SERVICIOS	Los fijará el Proyecto de Urbanización
RED VIARIA	Se desarrollará en el Proyecto de Urbanización.
<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ordenanza particular de la zona IV- Industrial. Subzona III.
USOS	
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	
principal	Industrial. Categorías 1. <sup>a</sup> a 5. <sup>a</sup>
complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, 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.
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	Agrícola, Residencial e Industria en categoría 6. <sup>a</sup> .
<b>RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS DE SISTEMA LOCAL</b>	
DOTACIONES PÚBLICAS (15% SUP. TOTAL ORDENADA)(m <sup>2</sup> s)	10044
EQUIPAMIENTO	3347
ZONAS VERDES	6696
APARCAMIENTO PÚBLICO. PLAZAS (0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> t)	295
APARCAMIENTO PRIVADO. PLAZAS (1 plaza/100 m <sup>2</sup> t)	582
RED VIARIA	Contamos con varios viarios. Las aceras no serán inferiores a 1,8 m y la calzada no será inferior a 7 m. Los viarios principales cuentan con aparcamiento a ambos lados.