



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO**

*RESOLUCIÓN de 31 de enero de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Ordenación Industrial de Valverde del Fresno, que afecta a las parcelas catastrales 190, 199, 212, 213 y 214 del polígono 19. (2013060335)*

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de 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, 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 Junta 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 Valverde del Fresno no dispone de planeamiento propio, la competencia para la aprobación definitiva de este tipo de planes radicará, en este caso, por su concreto carácter estructural a los fines de la reclasificación, en dicho órgano de la Junta de Extremadura (art. 70.1.1 de la LSOTEX y 127.3 del RPLANEX).

En virtud de lo previsto en la Disposición adicional sexta de la LSOTEX, tras la modificación operada por Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10), "los municipios que carezcan de planeamiento urbanístico general o que tengan un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano como única figura de planeamiento general, y que no cuenten con suelo destinado a la implantación de industria en sus términos municipales, con el único objeto de posibilitar la implantación de pequeños polígonos industriales, podrán proceder a la reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable con ordenación detallada en todo su ámbito a través de un Plan Especial de Ordenación".



A falta de otra regulación específica en la tramitación de estos Planes Especiales Industriales, deberá seguirse 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.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 84 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, adaptado al concreto fin de la reclasificación y el establecimiento de la ordenación detallada de todo su ámbito (Disposición adicional sexta de la LSOTEX).

A la vista de la peculiaridades anteriores, y las pretensiones de consideración como "urbanizables" de los terrenos afectados, sus determinaciones deberán adaptarse sin embargo al régimen de este tipo de suelo, y consecuentemente a la ordenación y previsiones del art. 71 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares, que para esta clase de suelo establece el art. 74 de este mismo cuerpo legal.

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 el Plan Especial de Ordenación Industrial, epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, las normas y ficha urbanísticas del citado Plan Especial.

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 19/02/2013 y n.º de inscripción CC/3/2013, 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 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 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

En relación con la aprobación definitiva del asunto más arriba indicado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 31 de Enero de 2013, las ordenanzas relativas al Plan Especial y sector urbanizable creado son las siguientes:

### 1. ORDENANZA 1. INDUSTRIAL Y DE ALMACENES

#### ***Tipo de edificación.***

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales.

#### ***Usos permitidos.***

- Vivienda sólo permitida para el guarda o vigilante. (Se permiten 100 m<sup>2</sup>c por cada 1000 m<sup>2</sup>s, en parcelas menores de 1000 m<sup>2</sup>s se prohíbe el uso).
- Garaje-aparcamiento debiendo proveerse de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación. En el caso de que la industria requiera carga o descarga, estas actividades deberán realizarse dentro de la parcela, por lo que se reservará el espacio correspondiente.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en todas las categorías.
- Industrias (incluidos almacenes de materias que puedan causar molestias, nocividad o peligrosidad).
- Oficinas anejas a las industrias sin limitación de superficie.
- Sanitario (estos edificios cumplirán la normativa vigente que les fuera de aplicación) en edificio exclusivo.

#### ***Alineaciones y rasantes.***

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en este Plan Especial.

#### ***Condiciones de volumen e higiénicas.***

Altura máxima 10 metros a la cumbre.

#### ***Parcela mínima.***

200 metros.

#### ***Superficie ocupada.***

Será como máximo el ochenta por ciento del total de la parcela edificable, excepto para parcelas de hasta 300 metros que se permitirá ocupar el cien por cien.

#### ***Edificabilidad máxima.***

La resultante del desarrollo del sector.



## 2. ORDENANZA 2. USO DOTACIONAL

### **Características.**

En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica salvo la de una edificabilidad máxima sobre la parcela edificable de 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con ocupación total de la parcela. Los equipamientos propios de la cesión mínima son de uso y titularidad pública.

## 3. ORDENANZA 3. ZONAS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y VERDES PÚBLICAS

### **Características.**

Se han señalado en los planos correspondientes tanto las zonas verdes existentes como las previstas por este planeamiento. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros, una planta y una edificabilidad de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines.

## ANEXO 1: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA. SUB SECTOR SUR

### 1. Objeto.

El presente anexo se redacta para proceder a la ordenación estructural y detallada del Sector de Suelo Urbanizable Sub Sector Sur conforme a la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX). Para la elaboración de este documento se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 70 de la LSOTEX en lo referente al contenido de los Planes Generales, y en particular al establecimiento de la ordenación Estructural y Detallada del Sector Sur.

### 2. Ordenación estructural.

Sub sector sur.

Las determinaciones establecidas por la Plan Especial de ordenación industrial del planeamiento son las definidas en la ficha resumen del sector.

Con Carácter general se establece para él una Ordenación Estructural (E) consistente en:

- La Clasificación y Calificación del Suelo así definido, así como la superficie adscrita a este Suelo Urbanizable con ordenación detallada adjunta.
- El perímetro geométrico indicativo que define el sector, así como de la superficie que lo conforma.
- El estableciendo de los usos pormenorizados definidos en este documento (principales y compatibles) y ordenanzas para cada zona de actuación.
- El establecimiento de un aprovechamiento medio para el sector de 0.70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Determinación y localización establecimiento de la red básica de reservas para dotaciones públicas (zona verde) de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en el Art. 74 de la LSOTEX.



- Se consideran estructurales los m<sup>2</sup> mínimos según ley de reservas dotacionales definidas.
- Determinación y establecimiento de los viarios públicos principales que vertebran el sector y garantizan la correcta conexión con las alineaciones y rasantes propuestas por la trama viaria. Se consideran estructurales todos los viarios establecidos en la ordenación propuesta.
- El establecimiento del número de la reserva de plazas de aparcamiento para el sector.
- Líneas máximas de edificación definidas respecto a la distancia a EX205.

### 3. Ordenación detallada.

Por otro lado en el sector la Ordenación detallada (D) se organiza manteniendo los criterios resultantes de la ordenación estructural en cuanto a usos, viarios, reservas etc., planteándose áreas con ordenación detallada a definir. Se considerará ordenación detallada lo siguiente:

- La distribución de volúmenes edificables en las manzanas resultantes de la ordenación establecida de viarios.
- Localización de la superficie de suelo dotacional por encima de los mínimos según Ley conforme a lo establecido en las fichas resumen y en la ordenación propuesta.
- Las dotaciones públicas no estructurales, tanto suelo de uso dotacional y nuevos viarios a definir en futuros crecimientos así como su cuantificación por encima de los mínimos establecidos en esta memoria.
- La localización de las reservas de plazas de aparcamientos.
- La posible apertura de nuevos viarios en las manzanas resultantes de la ordenación establecida de viarios así como las reservas dotacionales restantes por definir en el caso que sean necesarias.
- La posibilidad de que las plazas de aparcamiento de carácter privado se localicen anejas o no al viario (art.28.1.d.2 REPLANEX).

**FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE**

<b>FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE</b>	
<b>SUB SECTOR Sur</b>	
Superficie bruta del sector (E)	<b>69.648,08 m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento medio (E)	<b>0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento edificable máximo (E)	<b>48.753,65 m<sup>2</sup>t</b>
<b>CESIONES: ORDENACION ESTRUCTURAL</b>	
Superficie para viales(E)	<b>17.842,45 m<sup>2</sup></b>
Espacios libres de dominio y uso público (E )	<b>7.600,70 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento dotacional mínimo (E )	<b>3.482,40 m<sup>2</sup></b>
Cesiones al Ayuntamiento (10% ap. Materializable en uso industrial)	<b>4.875,37 m<sup>2</sup>t</b>
<b>CESIONES: ORDENACION DETALLADA</b>	
Superficie Uso industrial(D)	<b>39.475,40 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento Dotacional (D)	<b>4.729,53 m<sup>2</sup></b>
Usos: Según ordenanzas.	
El área se deberá desarrollar mediante la redacción de un Programa de Ejecución sistema de gestión alternativo dado su carácter de propiedad pública. Reserva de aparcamientos: 244plazas.	
Sistema de Actuación recomendado: <b>Compensación u otro de gestión pública.</b>	
Sistema de Actuación alternativo: <b>O.P.O o Concertación.</b>	

• • •