



### **III OTRAS RESOLUCIONES**

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

*RESOLUCIÓN de 26 de junio de 2014, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jerez de los Caballeros, que consiste en la división del Sector SR-6B en dos unidades, dando origen a los Sectores SR-6B1 y SR-6B2. (2014061687)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de junio de 2014, 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 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 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 Jerez de los Caballeros no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 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 (artículo 80 de la LSOTEX).

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 (LSOTEX).

En relación con lo anterior, se han aportado los informes sectoriales considerados como preceptivos, y respecto del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, su representante en la Comisión, ha comunicado que la modificación no les afecta.

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento 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 artículo 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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Con carácter previo a la publicación de este acuerdo, deberán subsanarse, aclararse y completarse las deficiencias "sustantivas" señaladas en los informes técnico y jurídico del personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, de los que se darán traslado junto a este acuerdo.

A los efectos previstos en el artículo 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 publicar, en su caso y si procede, la puesta a disposición del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 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 (artículo 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



## **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 26 de junio de 2014, los artículos 42, 191, 194, 198, 199 y la ficha de los nuevos sectores SR-6B1 y SR-6B2, de la normativa urbanística vigente quedarán redactados como sigue:

### **Artículo 42. Cesiones en Suelo Urbanizable.**

Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 15 % del aprovechamiento resultante del sector en que se encuentre la finca o del 10 % según las fichas de cada unidad de ejecución en suelo urbano o de cada sector en suelo urbanizable.

### **Artículo 191. 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 el Plano de Proyecto n.º 3, como Sectores SR5 y SR6, Uso Residencial Unifamiliar para viviendas en línea y en hilera. Las superficies totales estimadas son:

SR5.....	36.400 m <sup>2</sup> .
SR6A .....	28.113,23 m <sup>2</sup> .
SR6B1.....	15.757,07 m <sup>2</sup> .
SR6B2 .....	7.456,66 m <sup>2</sup> .

Los terrenos incluidos en cada uno de los sectores constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, delimitándose en cada Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución en cada sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie (Arts. 30 y 31, Ley 8/1990).

### **Artículo 194. Nivel de Intensidad.**

#### **I. Aprovechamiento.**

##### **a) Aprovechamiento tipo art. 33 Ley 8/1990:**

El aprovechamiento tipo se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del sector, se expresa en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un aprovechamiento tipo de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los sectores SR5 y SR6A.

##### **b) Aprovechamiento medio (art. 34 LSOTEX):**

El aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del sector descontando la superficie de suelo dotacional público ya



existente afectado a su destino, se expresa en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un aprovechamiento medio de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los sectores SR6B1 y SR6B2.

II. Edificabilidad máxima de los equipamientos: Se adopta el valor de 0,10 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> de superficie del sector.

III. Edificabilidad máxima global.

Corresponde a la suma del aprovechamiento tipo o medio y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,85 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> en los sectores SR5 y SR6A y 0,80 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> en los sectores SR6B1 y SR6B2.

IV. Capacidad máxima.

Las capacidades resultantes, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y las superficies totales estimadas, serán:

Sector SR5:

En línea 87 viviendas.

En hilera 76 viviendas.

Sector SR6:

SR6-A: 32 viviendas en línea y en línea "tipo II"

SR6-A: 93 viviendas en hilera y en línea "tipo I".

SR6-B1: 52 viviendas en línea y en línea "tipo II".

SR6-B1: 21 viviendas en hilera y en línea "tipo I".

SR6-B2: 21 viviendas en línea y en línea "tipo II".

SR6-B2: 12 viviendas en hilera y en línea "tipo I".

### **Artículo 198. Dotaciones mínimas.**

Las Dotaciones a prever serán las siguientes:

a) Sectores SR5 y SR6A.

- Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10 % de la superficie de cada sector.
- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:
  - Centros Docentes: 10 m<sup>2</sup> por vivienda.
  - Equipamiento Social: 2 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.



## b) Sectores SR6B1 y SR6B2.

- Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: El valor mayor de entre los siguientes según art. 74.2 de la LSOTEX:

10 % de la superficie de cada sector.

15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable residencial.

- Equipamientos:

20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable residencial

- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

**Artículo 199. Cesiones obligatorias y gratuitas.**

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Terrenos destinados a las dotaciones.
- El 15 % del aprovechamiento resultante de los sectores SR5 y SR6A.
- El 10 % del aprovechamiento resultante de los sectores SR6B1 y SR6B2.

FICHA SR-6B1 (uso Residencial)	
Superficie total	15.757,07m <sup>2</sup> s
Edificabilidad máxima	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo	11.029,95m <sup>2</sup> t
Dotaciones públicas: 35 m2s / 100 m2t	3860,48 m <sup>2</sup>
Zonas verdes / Espacios libres	1.654,48m <sup>2</sup> s
Equipamientos	2.206,00m <sup>2</sup> s
Cesión al Ayuntamiento	1.103 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento públicas	1 plaza/100m <sup>2</sup> t =56 (de 111)
Plazas de aparcamiento privadas	1 plaza/100m <sup>2</sup> t =55 (de 111)

FICHA SR-6B2 (uso Residencial)	
Superficie total	7.456,66m <sup>2</sup> s
Edificabilidad máxima	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo	5.219,66m <sup>2</sup> t
Dotaciones públicas: 35 m2s / 100 m2t	1.826,88 m <sup>2</sup>
Zonas verdes / Espacios libres	782,95m <sup>2</sup> s
Equipamientos	1.043,93m <sup>2</sup> s
Cesión al Ayuntamiento	521,97 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento públicas	1 plaza/100m <sup>2</sup> t =27 (de 53)
Plazas de aparcamiento privadas	1 plaza/100m <sup>2</sup> t =26 (de 53)