



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

*RESOLUCIÓN de 30 de enero de 2014, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial Industrial de Pinofranqueado para la reclasificación y ordenación detallada de terrenos sitos junto a la carretera EX-204. (2014060556)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de enero 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, 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 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 Pinofranqueado 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.

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 del 20), "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 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 el caso examinado se ha comprobado que la propuesta presentada se adapta en lo básico a las previsiones legales referenciadas. Sin perjuicio de que deban incorporarse algunas precisiones omitidas en cuanto a su ordenación detallada y normativa edificatoria aplicable, así como a la previsión programática del sistema de "Obra Pública Ordinaria" como recomendado, de confirmarse el carácter "público" con que pretende desarrollarse y ejecutarse.

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 25/02/2014 y n.º de inscripción CC/014/2014, 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

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Industrial de Pinofranqueado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 enero de 2014, se crean las Normas Urbanísticas del Sector de Suelo Urbanizable PEOI-01, quedando redactadas como sigue:

**NORMAS URBANÍSTICAS DE SUELO URBANIZABLE PEOI-01:****1. FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PEOI-01**

<b>FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PEOI-01</b>	
<b>SECTOR SUROESTE</b>	<b>UNIDAD DE</b>
<b>ACTUACIÓN ÚNICA</b>	
Superficie bruta del Sector (E)	79.221,83 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio (E)	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento edificable máximo (E)	55.455,28 m <sup>2</sup> t
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Superficie para viales (E)	26.296,95 m <sup>2</sup>
Espacios libres de dominio y uso público (E)	9.930,11 m <sup>2</sup>
Equipamiento dotacional (E)	2.696,68 m <sup>2</sup>
Cesiones al Ayuntamiento (10 % aprovechamiento en uso industrial)	5.545,53 m <sup>2</sup> t
	4.029,80 m <sup>2</sup> s
Usos globales y compatibles	Ordenanza 1.- Industrial y de almacenes
<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
Superficie Uso Industrial (D)	40.298,09 m <sup>2</sup>
Usos: según Ordenanzas del PEOI. Reserva de plazas de aparcamientos: 288 plazas	
Sistema de Actuación Recomendado: Obra Pública Ordinaria	

**2. 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 compatibles:**

- Vivienda solo permitida para el guarda o vigilante. (Se permiten 100 m<sup>2</sup>c por cada 1000m<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.
- Sanitaria (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 cumbrera.

**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.

### **3. ORDENANZA 2.- USO DOTACIONAL**

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.

### **4. ORDENANZA 3.- ZONAS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y VERDES PÚBLICAS**

Se han señalado en los planos correspondientes tanto las zonas verdes 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.