



RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 2015, del Consejero, sobre aprobación definitiva de la modificación puntual n.º OE-01/2012 del Plan General Municipal de Badajoz, consistente en la reclasificación de suelo urbanizable a suelo urbano no consolidado, de terrenos incluidos en el Sector SUB-CC-2.2.1 y que se sitúan en la ctra. de Madrid número 105-B. (2015061440)

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 24 de abril de 2014.

De conformidad con lo previsto en el art. 76.2.2.a de la LSOTEX, y el artículo 5.2.g. 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 de Ordenación del Territorio (DOE n.º 127 de 3 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto mas arriba señalado, al objeto de su resolución, al titular de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo.

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 y Decreto 75/2012, de 11 de mayo que modifica el anterior, 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 actual 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.

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, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura —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, correspondiendo su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma (art. 76.2.2.a de la LSOTEX).

Su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 42 y siguientes del RPLANEX.

El objeto de la modificación es dar cumplimiento a la sentencia n.º 148/2011, de la Sala Contencioso-Administrativo del TSJExt, de tal manera que la parcela referenciada, que estaba incluida dentro del sector SUB-CC-2.2.1, sea reclasificada en el sentido de otorgarle la clasificación de "suelo urbano no consolidado" (ANP-2.3) a la que se le atribuye un aprovechamiento



similar al área colindante ARE-2.4, y para cuya gestión y desarrollo, se ha propuesto un delimitación de una nueva área de reparto y unidad de actuación urbanizadora UA-2/31-AUR.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y habiendo formado opinión favorable a la modificación expresada, el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo,

RESUELVE :

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal epigrafiada.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Asimismo se hace constar que con fecha 25/05/2015 y n.º de inscripción BA/031/2015, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (artículo 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 publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa).

Mérida, a 22 de mayo de 2015.

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

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación del asunto más arriba epigrafiado por Resolución del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de fecha 22 de mayo de 2015, se modifica el documento 2 de las normas urbanísticas, en su Título 4, Capítulo 1, zona 2, artículo 4.1.3, y se crea un nuevo artículo 2.2.18 en el mismo documento 2, Título 2, Capítulo 1, zona 2. Quedando redactados como sigue:

Artículo 4.1.3. Condiciones de desarrollo. (E)

Las actuaciones a realizar en el Sector SUB-CC-2.2-1(industrial) ,quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial, así como a la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana a fin de que quede garantizada, con las obras de urbanización a realizar, la protección de los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 100 años, debiendo informar dicho organismo tanto el Plan Parcial como el Proyecto de Urbanización en desarrollo del mismo. Finalmente, deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento	371.159 m ² s
- Superficie Sistemas Locales públicos obtenidos	0 m ² s
- Superficie neta TOTAL	371.159 m²s

- Superficie Sistemas Generales con derecho a aprovechamiento	77.697 m ² s
- Superficie Sistemas Generales públicos obtenidos	59.864 m ² s
- Superficie Sistemas Generales públicos TOTALES	137.561 m²s

- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento	448.857 m ² s
- Superficie bruta TOTAL	508.721 m²s

b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Figura de planeamiento a desarrollar	Plan Parcial
--	--------------

c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto	0.6518 u.a.
- Aprovechamiento Medio del Sector	0.6518 u.a.

- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto	0.5866 u.a.
---	-------------

- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto (s/sup c.d.aprovch)	0.8856 m ² t/ m ² s
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo (s/sup c.d.aprovch)	0.8413 m ² t/ m ² s
- Coeficiente de edificabilidad neto máximo (s/sup c.d.aprovch)	0.9000 m ² t/ m ² s
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto (s/sup c.d.aprovch)	0.7365 m ² t/ m ² s

- Edificabilidad en Edificación industrial propuesta	290.544 m ² t
- Edificabilidad en Edificación industrial mínima	70% m ² t



- Edificabilidad en edificios exclusivos propuesta (EH, EA, ER)	17.090 m ² t
- Edificabilidad en edificios exclusivos máxima (EC) (*)	34.181 m ² t
- Edificabilidad en edificios exclusivos de Equipamientos propuesta TOTAL	51.271 m ² t

(*) La dotación total de equipamiento comercial será como mínimo de 1m² t/100 m² t.

d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres	10% sup. Neta (m ² s)
- Superficie mínima Sistema Local Equipamientos	5 % sup. Neta (m ² s)
- Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres y Equipamiento TOTAL	15% sup. Neta (m ² s)

- Dotación mínima de aparcamientos privados uso industrial	Según Normativa General (*)
- Dotación mínima de aparcamientos privados uso equipamiento privado	Según Normativa General (*)
- Dotación mínima de aparcamientos públicos anexos al viario	0,5 plaza/100m ² t usos lucrativos
- Dotación mínima de aparcamientos públicos (anexos o no al viario)	0,5 plaza/100m ² t cualquier uso
- Dotación mínima TOTAL de aparcamientos	1 plaza/100m ² t de cualquier uso público o privado

(*) Podrá computarse, a dichos efectos, los aparcamientos públicos anexos al viario que excedan del 50% de la dotación mínima TOTAL de aparcamientos.

e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La ordenación a desarrollar en el sector tenderá a proteger los terrenos frente a la avenida del periodo de retorno de los 500 años, según el estudio que al respecto tiene realizado la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La ordenación a desarrollar en el Sector que se contenga en el Programa de Ejecución para el desarrollo del mismo, estará supeditada a la previa ejecución de sondeos arqueológicos mecánicos y a la adopción de las medidas correctoras pertinentes establecidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural.

La ordenación en planta grafiada en los planos de ordenación deberá entenderse como una referencia al planificador para entender la coherencia de diseño del sector en el ámbito territorial donde se inserta debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al Sistema General contenido en la documentación gráfica
- Deberá asumirse el trazado de la red viaria perteneciente al sistema secundario o local contenido en la documentación gráfica, pudiendo aumentarse su sección tanto para favorecer la fluidez del tráfico como para satisfacer la dotación de aparcamientos.
- Deberán ubicarse los espacios libres pertenecientes al sistema local en los terrenos señalados en la documentación gráfica, entendiéndose que debe definirse en la ordenación de detalle la configuración y superficie final de los mismos, completándolos, en su caso, con otros espacios o parcelas de libre ubicación y



configuración. Así, los espacios libres locales se concentraran en una franja lineal paralela al antiguo camino de Talavera, en todo el borde norte de sector.

- Los equipamientos locales a ubicar en el sector serán aquellos compatibles con el uso global característico.

- Los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector serán edificios de nueva planta, contenedores de la instalación y adecuados a las condiciones estéticas que se concreten en el correspondiente plan parcial a ejecutar con los proyectos de urbanización o edificación correspondientes, pudiendo detraerse la superficie que ocupan de la destinada a los equipamientos públicos o no computar como superficie edificable de las parcelas lucrativas.

- La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá cumplir las siguientes directrices:

La edificación industrial será preferentemente aislada en parcela. Podrá ser adosada en manzanas completas.

El número máximo de plantas será tres.

Las edificaciones industriales situadas en los frentes de los sistemas generales viarios presentaran fachada a los mismos y tendrán uso de industria escaparate.

f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General Viario	- Desdoblamiento antigua N-V
- Sistema General de Infraestructuras	- Ninguno
- Sistema General de Telecomunicaciones	- Ninguno
- Sistema General de Espacios Libres	- Ninguno

- Sistema Local Viario	- Ninguno
- Sistema Local de Infraestructuras	- Ninguno
- Sistema Local de Telecomunicaciones	- Ninguno
- Sistema Local de Espacios Libres	- Ninguno

g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General Viario	Cuota de participación del 5,70 % sobre el coste total de los SS.GG. VIARIOS de los SUB-CC.
- Sistema General de Infraestructuras (excepto energía eléctrica)	Cuota de participación del 5,70 % sobre el coste total de los SS.GG. INFRAESTRUCTURA de los SUB-CC.
- Sistema General de Energía Eléctrica	Cuota de participación del 7,60% sobre el coste total de los SS.GG. ENERGÍA ELÉCTRICA de los SUB-CC.
- Sistema General de Telecomunicaciones	Cuota de participación del 5,70 % sobre el coste total de los SS.GG. TELECOMUNICACIONES de los SUB-CC.
- Sistema General de Espacios Libres	Cuota de participación del 5,70 % sobre el coste total de los SS.GG. ESPACIOS LIBRES de los SUB-CC.



- Sistema Secundario y Local Viario	- Todo
- Sistema Local de Infraestructuras	- Todo
- Sistema Local de Telecomunicaciones	- Todo
- Sistema Local de Espacios Libres	- Todo

h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema General de Equipamientos	- Todo
------------------------------------	--------

- Sistema Zonal y Local de Equipamientos	- Todo, excepto deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)
--	---

i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PRIVADO

- Sistema General de Equipamientos	- Ninguno
------------------------------------	-----------

- Sistema Zonal y Local de Equipamientos	- Exclusivamente deportivo local con uso pormenorizado pistas aisladas (EDP)
--	--

j) OTRAS CONDICIONES

- Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización (antiguas áreas de admisibilidad residencial, áreas de usos industriales o terciarios).

Artículo 2.2.18 Condiciones de desarrollo UA-2/31-AUR(E)

El desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanizadora UA-2/31-AUR, se ajustará a las siguientes condiciones:

a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES

PARCELA	DESCRIPCIÓN DE TERRENOS INCLUIDOS EN LA UA	USO ACTUAL	SUPERFICIE M2
A	Parcela privativa	AGRICOLA	14.801,51
B	Porción sin urbanizar expropiada	BALDIO	451,56
C	Porción sin urbanizar y obtenido del SG-I.1 del PGOU-1989	BALDIO	164,12
TOTAL UNIDAD			15.417,19

TERRENOS CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE M2
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION	15.417,19
SUPERFICIE DOTACIONAL PUBLICA YA OBTENIDA	164,12
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANISTICO	15.253,07

**b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO**

- Figura de planeamiento a desarrollar (de no asumirse la ordenación detallada establecida)	Plan Especial de Ordenación
---	-----------------------------

c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad máxima en Industria Inocua	10.039,50 m2t
---	---------------

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto	0.6582m2t./m2s
---	----------------

- Aprovechamiento Medio de la Unidad	0.6582m2t/m2s.
--------------------------------------	----------------

- Aprovechamiento Medio Subjetivo del Área de Reparto	0.5923m2t/m2s
---	---------------

d) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Superficie Sistema Local Espacios Libres	15% s/ sup. total unidad
--	--------------------------

- Aparcamientos públicos	1 plaza/200m2t
--------------------------	----------------

e) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN

La asunción de la ordenación detallada establecida o la alternativa de ordenación que se contenga en el Programa de Ejecución para el desarrollo de la unidad, estará supeditada a la previa ejecución de sondeos arqueológicos mecánicos y a la adopción de las medidas correctoras pertinentes establecidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural.

En todo caso, la alternativa de ordenación no podrá modificar los usos pormenorizados establecidos, la tipología o el número máximo de plantas de la ordenación detallada directa.

f) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

- Sistema Local, General y conexiones	-Ninguno
---------------------------------------	----------

IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

-- Sistema Local, General y conexiones	- Todo
--	--------