



RESOLUCIÓN de 25 de junio de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 5 (1/2012) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villar del Rey, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial, de la parcela 16 del polígono 24 de propiedad municipal, creándose el Sector S1 homologado. (2015062297)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de junio de 2015, 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 Villar del Rey 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 arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).



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 de 20-10-10).

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda y el artículo 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado artículo 80.1 de la LSOTEX y en lo que proceda, en el artículo 75 de la LSOTEX, sin perjuicio de las exigencias que a este respecto se derivan de la iniciativa homologadora.

En contestación a las observaciones señaladas en anterior sesión de esta Comisión de 31-10-13, el pleno del Ayuntamiento de Villar del Rey en sesión de 18-5-15 ha procedido a adoptar y aprobar una nueva propuesta en la que se subsanan las deficiencias sustantivas inicialmente apreciadas, y ajustándola a las condiciones señaladas por el Servicio Territorial de Carreteras de la Junta de Extremadura (Carretera EX-325) y el Servicio de Infraestructuras Rurales (24-3-14), en relación con la vía pecuaria que resulta afectada (Cordel de Sancha Brava), y que deberán observarse durante el desarrollo y ejecución del sector.

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 5 (1/2012) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación epigrafiada.
- 2.º) Publicar como Anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Con carácter previo a la publicación de este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, deberá subsanar y completarse las deficiencias señaladas en el informe técnico del personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo que se dará traslado junto a este acuerdo.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos



de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

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 al de 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 I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 25 de junio de 2015, se crea y homologa el sector SUB-1 y se incorpora el capítulo de Régimen de Suelo Urbanizable eliminando el Suelo Apto para Urbanizar, quedando en las Normas Subsidiarias como sigue:

1. CAPÍTULOS Y ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Art. 1.2.2. Suelo urbanizable. Definición y delimitación

2.2. SUELO URBANIZABLE

Art. 2.2.1.1. Planes Parciales

Art. 2.2.2. Actuaciones en suelo urbanizable

Art. 2.2.2.1. Limitaciones

3.2. SUELO URBANIZABLE. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 3.2.1. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

4.3. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE.

Art. 4.3.1. Licencias en suelo urbanizable

2. CAPÍTULOS Y ARTÍCULOS DE NUEVA REDACCIÓN

9. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

9.1. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUB-1 HOMOLOGADO

Art. 155. Determinaciones Generales

Art. 156. Ficha urbanística del sector SUB-1 Homologado

9.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO URBANIZABLE

Art. 157. Uso industrial del sector 1: Ordenanza IND-SUB-1

Art. 158. Uso dotacional equipamiento del sector 1: Ordenanza DEQ-SUB-1

Art. 159. Uso dotacional zonas verdes del sector 1: Ordenanza DZV-SUB-1

1. CAPÍTULOS Y ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

1.2.2. Suelo urbanizable. Definición y Delimitación.

Se entiende todo aquel que expresamente así se clasifica en los planos de ordenación a través de la delimitación de sectores concretos de suelo urbanizable (SUB), integrados por aquellos terrenos en los que se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado mediante su programación y urbanización en las condiciones y términos que al respecto se establecen en las presentes Normas y de conformidad, en todo caso, con lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

2.2. SUELO URBANIZABLE

2.2.1. Figuras de Planeamiento que lo desarrollan

2.2.1.1.- Planes Parciales

En el suelo urbanizable, el plan parcial de ordenación incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector, pudiendo adscribir en su caso, los destinados a sistemas generales.

Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en las Normas Subsidiarias, según los concrete, en cada sector, el planeamiento parcial de desarrollo.

Dichos terrenos, no podrán ser edificados hasta que, una vez aprobado el plan parcial del sector y el proyecto de urbanización del sector o unidad de actuación en que se divida, se cumplimenten los trámites del sistema de actuación aplicable y se formalicen las cesiones obligatorias legalmente exigibles.

2.2.2. Actuaciones en suelo urbanizable

2.2.2.1.- Limitaciones

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

- El planeamiento de ordenación territorial y urbanística idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada.
- El Programa de Ejecución.
- El proyecto de urbanización.

3.2. SUELO URBANIZABLE. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

3.2.1. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

Los sectores se desarrollarán mediante los Programas de Ejecución correspondientes.

Mientras no tenga lugar la aprobación del Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios de suelo, podrán formular al Municipio una consulta de viabilidad sobre la transformación urbanizadora del ámbito, con el contenido mínimo exigido legalmente.

El Programa de Ejecución se podrá tramitar mediante el procedimiento simplificado, en aquellos sectores en los que el planeamiento establezca unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

4.3. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE.

4.3.1. Licencias en suelo urbanizable

En terrenos que resulten clasificados como suelo urbanizable, hasta que no estén ejecutadas las previsiones del planeamiento urbanístico o quede garantizada su completa urbanización, no podrán admitirse determinadas actuaciones sujetas a comunicación previa como son los actos de parcelación o división de terrenos, ni los que conlleven un cambio de uso de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, tampoco podrán otorgarse licencias urbanísticas para actos relativos a obras de nueva planta de edificación, construcción o instalación, ni aquellos que impliquen la modificación de su estructura, a excepción de los sujetos al régimen de obras y usos provisionales.

2. CAPÍTULOS Y ARTÍCULOS DE NUEVA REDACCIÓN

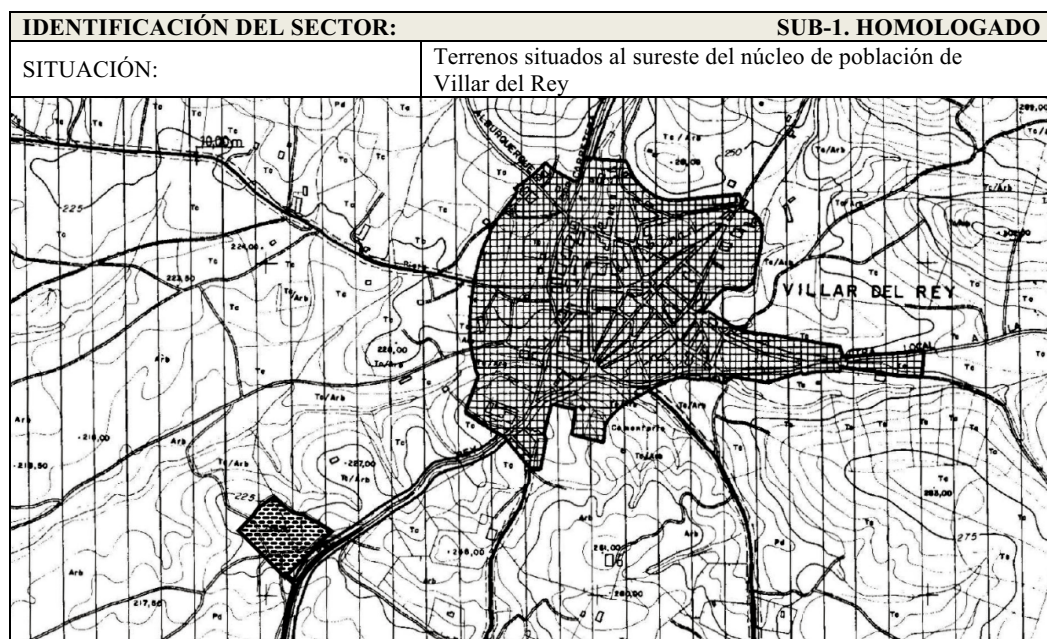
9. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

9.1. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUB-1 HOMOLOGADO

Artículo 155. Determinaciones Generales

Las condiciones específicas de edificación del sector serán las determinadas en la ficha correspondiente, teniendo carácter de ordenación estructural o detallada respectivamente, las condiciones que se citan como tales en la citada ficha.

Artículo 156. Ficha urbanística del sector SUB-1. HOMOLOGADO.





SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (M2s)	37.785,51
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00
SUPERFICIE NETA DE LA ACTUACIÓN (M2s)	37.785,51

GESTIÓN Y DESARROLLO	
FIGURA DESARROLLADA	ORDENACIÓN DETALLADA INCORPORADA A LA MP Nº 05 (1/2012)
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Programa de Ejecución y Proyecto de urbanización. Por cooperación o cualquiera de los previstos en la LSOTEX

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANIZABLE (CON ORDENACIÓN DETALLADA)
ÁREA DE REPARTO	COINCIDENTE CON LA DELIMITACION DEL SECTOR
PERIMETRO DEL SECTOR	LA INDICADA EN EL PLANO 01. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
PERÍMETRO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR
USO GLOBAL	INDUSTRIAL (I)
USOS COMPATIBLES	GARAJE, TALLERES, INDUSTRIA, COMERCIAL, DEPORTIVO, SEGÚN LAS DEFINICIONES ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO 5.4. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² t/m ² s)	0,550
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² t)	20.782,03
CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (m ² t)	2.078,20
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m ² t)	18.703,83
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA (m ² t/m ² s)	1,20

RESERVAS MÍNIMAS DE ORDENACION ESTRUCTURAL SEGÚN LSOTEX Y REPLANEX	
TOTAL RESERVA DOTACIONAL (m ² s) (0,15 x ST)	5.667,83
DOTACIONAL ZONA VERDE (m ² s) (2/3 x 0,15 x ST)	3.778,55
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (m ² s) (1/3 x 0,15 x ST)	1.889,28
APARCAMIENTOS PÚBLICOS MÍNIMOS (1 Plaza x 200 m ² t)	103,91
APARCAMIENTOS PRIVADOS MÍNIMOS (1 Plaza x 100 m ² t)	207,82

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
DELIMITACIÓN PERIMETRAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON LA DELIMITACIÓN SECTOR (PLANO 01. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PLANO 02. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA)
USO PORMENORIZADO	INDUSTRIAL PRODUCTIVO Y DE ALMACENAJE (RPLANEX)
DEFINICIÓN	ORDENANZA IND-SUB-1.
ALINEACIONES Y RASANTES	ARTÍCULO 157. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
PARCELA MÍNIMA	
FRENTE MÍNIMO	
OCUPACIÓN MÁXIMA	
ALTURAS	
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	

USO PORMENORIZADO	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO
DEFINICIÓN	ORDENANZA DEQ SUB-1
CONDICIONES EDIFICATORIAS	ARTÍCULO 158 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
USO PORMENORIZADO	DOTACIONAL ZONAS VERDES
DEFINICIÓN	ORDENANZA DZV SUB-1
CONDICIONES EDIFICATORIAS	ARTÍCULO 159 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS



RESERVAS SEGÚN ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA EN LA M-05 (1/2012)	
TOTAL RESERVA DOTACIONAL (m ² s) (0,15 x ST)	6.292,62
DOTACIONAL ZONA VERDE (m ² s) (2/3 x 0,15 x ST)	4.285,84
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (m ² s) (1/3 x 0,15 x ST)	2.006,78
APARCAMIENTOS PÚBLICOS MÍNIMOS (1 Plaza x 200 m ² t)	148,00
APARCAMIENTOS PRIVADOS MÍNIMOS (1 Plaza x 100 m ² t)	A justificar en cada proyecto

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:
Se define una sola unidad de actuación urbanizadora, coincidente con la señalada en la ordenación estructural.
CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES.
En enlace a las instalaciones de servicios se realizará según lo establecido en el plano 03 del DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN, 03. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA: TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS GALERÍAS Y REDES. Las características de las redes cumplirán lo establecido en el artículo 2.1.3.5. Proyectos de Urbanización de las NN.SS. así como la restante normativa técnica de aplicación. <i>El diseño definitivo de la intersección (su ejecución) precisará informe favorable del Servicio Territorial de Carreteras, debiendo cumplir la misma los condicionantes técnicos de la instrucción de carreteras, Norma 3.1. de Trazado, especialmente en lo referido a las diversas visibilidades de giro y parada. Se deberá contemplar la modificación de los accesos afectados por la intersección y la conformidad de sus titulares en caso de limitación de operatividad de los mismos¹.</i> Además deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas adicionales¹: Abastecimiento: <i>Al no estar contempladas las actividades industriales no integradas en el núcleo urbano dentro de las asignaciones hídricas de abastecimiento de los municipios, para las nuevas demandas hídricas de uso industrial se deberá solicitar concesión independiente.</i> Saneamiento: <i>La puesta en marcha de esta actuación debe quedar supeditada a la acreditación de la capacidad de la depuradora municipal para asumir el incremento de volumen de aguas residuales o a la construcción y puesta a punto de un sistema de depuración independiente por parte del promotor.</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>Competencia para autorizar: Según la Ley de Aguas, cuando los vertidos se realicen a los colectores o a la red de alcantarillado municipal será el Ayuntamiento el competente para autorizar. A su vez el Ayuntamiento deberá ser autorizado por CHG para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Por otro lado, el art. 245.4 del Reglamento del DPH, establece que los vertidos indirectos a aguas superficiales con especial incidencia para la calidad del medio receptor habrán de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización. Asimismo, el art. 260.1 del Reglamento del DPH, establece limitaciones a las actividades industriales contaminantes. Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido. Estas autorizaciones de vertido tendrán, en todo caso, el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que hayan de otorgar las Administraciones local o autonómica en razón de su competencia.</i>- <i>Tratamiento de las aguas residuales industriales: en relación con estos vertidos, el art. 8 del Real Decreto 509/1996 establece que los vertidos de las aguas residuales industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto del tratamiento previo que sea necesario para:</i><ul style="list-style-type: none">a. <i>Proteger la salud del personal que trabaje en los sistemas colectores y en las instalaciones de tratamiento.</i>b. <i>Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren.</i>c. <i>Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.</i>d. <i>Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.</i>e. <i>Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad de forma aceptable desde la perspectiva medioambiental. En ningún caso se autorizará su evacuación al alcantarillado o al sistema colector.</i>

¹ Medidas introducidas para la **integración de los aspectos ambientales** en la modificación, según Resolución de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía de 12 de Diciembre de 2012 (IA12/01231) publicado en DOE n.º 20 de 30 de enero de 2013.

OTRAS CONDICIONES ¹
<p><i>Cualquier proyecto de actividad industrial que se pretenda realizar en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 5/2010, de 13 de julio de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será también de consideración la normativa de Control Integrado de la Contaminación (Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación).</i></p> <p><i>Se plantarán quercíneas y matorral mediterráneos serial en terrenos colindantes al polígono, dentro de la parcela municipal como medida para la restauración ambiental del hábitat. Durante los primeros años se cuidará y regará para garantizar el éxito de la medida de restitución.</i></p> <p><i>Durante la fase de urbanización y construcción se deberá respetar al máximo los ejemplares de especies arbóreas y arbustivas existentes en la parte noroeste de la parcela, lo que ayudará a la integración ambiental de los viales. Para ello se deberá actuar por fases sucesivas, de modo que en cada momento solo se vean afectados aquellos ejemplares localizados en la superficie sobre la que se actué, de manera que no se vea afectado ninguno que no sea completamente imprescindible en ese momento. Posteriormente, durante la explotación, se procurará preservar todos los ejemplares localizados en el interior de las parcelas hasta el momento en que se vaya a iniciar la construcción en el interior de cada una de ellas. Toda nueva instalación, industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio deberá adoptar las medidas necesarias para que no transmita al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas acústicas niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.</i></p>

9.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 157. Uso industrial del sector 1: Ordenanza IND-SUB-1.

1. Esta zona está formada por las áreas que figuran marcadas en los planos como IND_SUB-1
2. Se registrará por lo dispuesto en el presente artículo:

• Parcela mínima:	
Superficie:	240 m ² s
Fachada mínima:	10 m
Fondo mínima:	24 m
Diámetro círculo inscrito	10 m
• Condiciones de aprovechamiento	
Situación:	Las edificaciones deberán retranquearse obligatoriamente del lindero de fachada una distancia de cinco metros (5 metros), ajustándose a lo establecido en el plano de ordenación. El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las industrias, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como aparcamiento. No se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares dentro del espacio libre de parcela.
• Tipología edificatoria	Edificación Industrial en Hilera
• Número de plantas	Número mínimo de plantas : 1 planta (6,00 m) Número máximo de plantas: 2 plantas (9,00 m). Pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en función del destino específico de la edificación.
• Entreplantas:	En el caso de edificaciones de una planta, se permitirá la construcción de una entreplanta hasta agotar edificabilidad siempre que cumpla los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none">- Que la superficie de la entreplanta no supere el 30% de la superficie de la edificación.- La altura libre sobre y bajo la superficie de la entreplanta no será inferior a 2.20 m- La superficie y el volumen de la entreplanta quedarán vinculados tanto físicamente como en cuanto a su uso y titularidad a los del local en que se desarrolla la misma. A tales efectos no se autorizará entreplanta alguna cuya ejecución no quede incluida en el correspondiente proyecto técnico que defina integralmente las obras a llevar a efecto para la total terminación del local en el que se pretende incluir la entreplanta.



• Edificabilidad neta de parcela	1,2 m ² _T /m ² _S
• Dotación de plazas de aparcamiento	Los proyectos de construcción en las parcelas deberán incluir, al menos, una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 200 m ² construidos sobre rasante.
• Condiciones de uso	<i>Cualquier nuevo cambio en el uso del suelo o la puesta en marcha de actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental deberá ser solicitada de manera independiente.¹</i>
• Uso pormenorizado:	Industrial Productivo Industrial Almacenaje
• Usos compatibles:	Garaje, Talleres, Hostelero, Comercial, Oficina, según lo dispuesto en capítulo 5.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS. No se admitirán otros usos que los expresamente mencionados, con la excepción de las dotaciones e infraestructuras.
• Condiciones estéticas y de composición.	<ol style="list-style-type: none">1. <i>Las edificaciones se diseñarán y dimensionarán siempre buscando la minimización de la alteración paisajística. Así se emplearán colores y tonos no metálicos ni llamativos sobre el paisaje, así como elementos y materiales acordes con el entorno. Se minimizará la altura de la edificación en la medida de lo posible.¹</i>2. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, se destinarán a aparcamiento de trabajadores o clientes o a zona verde interior, pero, en ningún caso, a depósitos de materiales, vertidos o, en general, a todo lo que pueda dañar la estética o el ambiente de la zona.3. Al objeto de combatir la posibilidad de impacto paisajístico, quedan terminantemente prohibidos los acabados exteriores brillantes o reflectantes, tanto en alzados como en cubiertas.4. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos, y deberán mantenerse en buen estado de conservación.5. Queda prohibida el falseamiento de los materiales empleados en el exterior. Se consideran materiales inadecuados y prohibidos para su empleo en alzado de exteriores, fachada o no, terrazos y azulejos de alicatar.6. Los cerramientos medianeros de las edificaciones que puedan quedar vistos estarán terminados en blanco.7. Las cubiertas serán chapa ondulada en color rojo.8. Los cerramientos tendrán una altura de doscientos (200) centímetros formados por obra de fábrica hasta una altura de cincuenta (50) centímetros, siendo el resto de enrejado metálico hasta la altura máxima.9. La obra de fábrica de los cerramientos de parcelas será construida con bloques de hormigón prefabricados de cara vista de color uniforme para todas ellas.

Artículo 158. Uso dotacional-Equipamiento del sector 1: Ordenanza DEQ-SUB-1.

1. Es la zona destinada a acoger los edificios o instalaciones que alberguen actividades relacionadas con el uso de "Dotacional", tal como lo define las NN.SS. de Villar del Rey en el punto 3. Ordenanza 3. USO DOTACIONAL del capítulo 6.- **CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.**
2. Esta zona está formada por las áreas que figuran marcadas en los planos como **DEQ-SUB-1.**
3. Se regirá por lo dispuesto en punto 3. Ordenanza 3. USO DOTACIONAL del capítulo 6.- **CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.**

Artículo 159. Uso dotacional-zonas Verdes del sector 1: Ordenanza DZV-SUB-1.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del municipio.
2. Esta zona está formada por las áreas que figuran marcadas en los planos como **DZV SUB-1.**
3. Se regirá por lo dispuesto tanto en el artículo 30 del RPLANEX, como en el punto 4. **Ordenanza 4. ZONAS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y VERDES PÚBLICAS** del capítulo 6.- **CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.**



4. *Los espacios o dotaciones designados a zonas verdes deberán contar con vegetación autóctona (quercineas), evitando las plantaciones de especies puramente ornamentales propias de cultivos o consideradas invasoras (acacias, mimosas, ailantos, etc.) Se procurará mantener la zona libre de residuos, a fin de evitar la contaminación y la afección visual. Se adoptarán medidas para evitar vertidos al medio natural.¹*

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL n.º 05 (1/2012) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL REY

1. INTRODUCCIÓN
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN N.º5 (1/2012)
3. OBJETO Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN N.º5 (1/2012)
4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
5. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LA MODIFICACIÓN
6. ARTÍCULOS Y PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

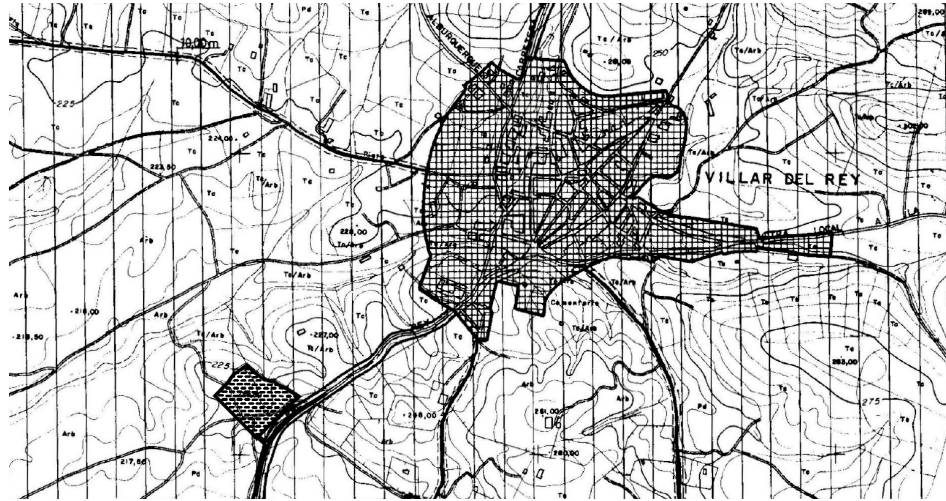
1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto establecer las características esenciales de la ordenación propuesta por la modificación n.º 5 (1/2012) de las Normas Subsidiarias de Villar del Rey aprobada mediante Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 25/06/2015 consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial creándose el sector S1 homologado.

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 5 (1/2012)

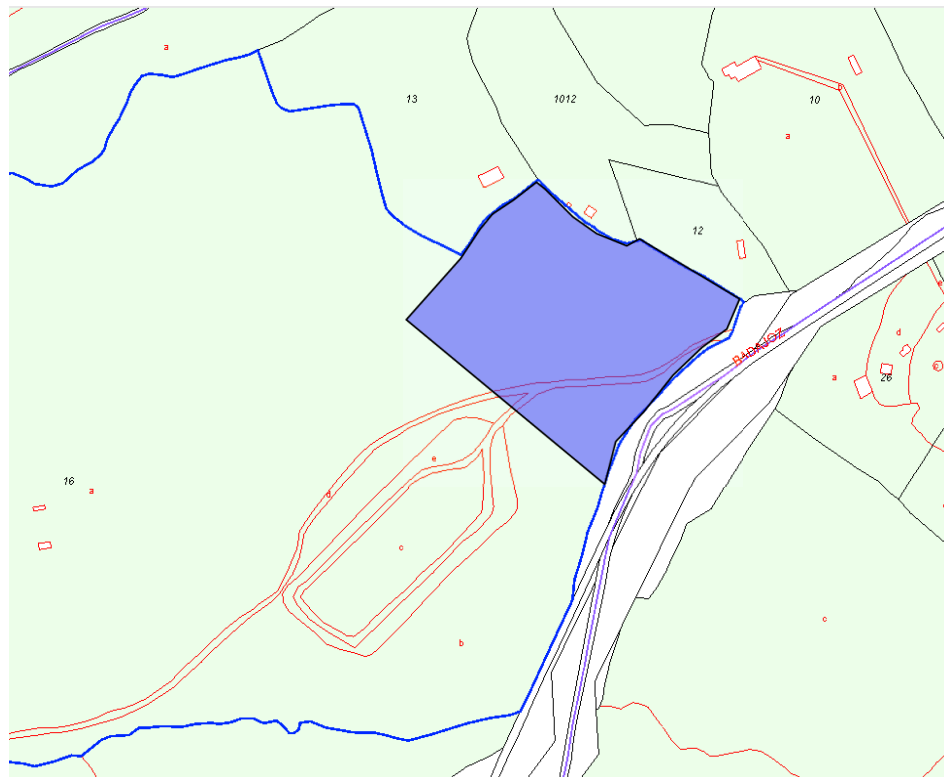
El suelo reclasificado de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial por la modificación puntual n.º 5 se sitúa al suroeste del núcleo urbano con acceso directo desde la carretera que une Villar del Rey con Badajoz (EX - 325)





Se corresponde con 37.785,51 m² de la parcela catastral número 16 del polígono 24 del término municipal de Villar del Rey, siendo de titularidad municipal. El sector reclasificado como suelo urbanizable limita:

- al Norte con parcelas 12, 1012, 13 del polígono 24
- al Sur con Cordel de Sancha Brava, el cual queda fuera del ámbito
- al Este con parcela 12 y 1012 del polígono 24
- al Oeste con el resto de la parcela municipal.



3. OBJETO Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 5 (1/2012)

Tal y como se ha señalado anteriormente, el objeto de la modificación puntual es la reclasificación de 37.785,51 m² (3,78 ha) de suelo no urbanizable (no protegido) y de propiedad municipal (parte



de la parcela 16 del polígono 24: dehesa boyal) a suelo urbanizable de uso industrial, para hacer posible la construcción de un polígono industrial.

En las NN.SS. vigentes, se prevé suelo urbano con destino industrial, sin embargo, en la actualidad, este suelo está aún sin desarrollar ya que se trata de terrenos colidantes al suelo residencial, dentro del núcleo urbano, lo que dificulta la implantación de cualquier tipo de actividad al poder ocasionar conflictos entre los diferentes usos. Hay que tener en cuenta además que estos suelos previstos por las normas son de titularidad privada, lo que dificulta aún más en estos tiempos de crisis la gestión de los mismos.

Después de varios estudios, se propone como mejor localización, estos terrenos de propiedad municipal situados al sur del núcleo urbano y con acceso directo desde la carretera que une Villar del Rey con Badajoz (EX - 325). La zona a reclasificar linda al sur con el *Cordel de Sancha Brava*, dejándolo fuera de la actuación, para lo que se ha tramitado al mismo tiempo un expediente de permuta de terrenos.

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 5 (1/2012)

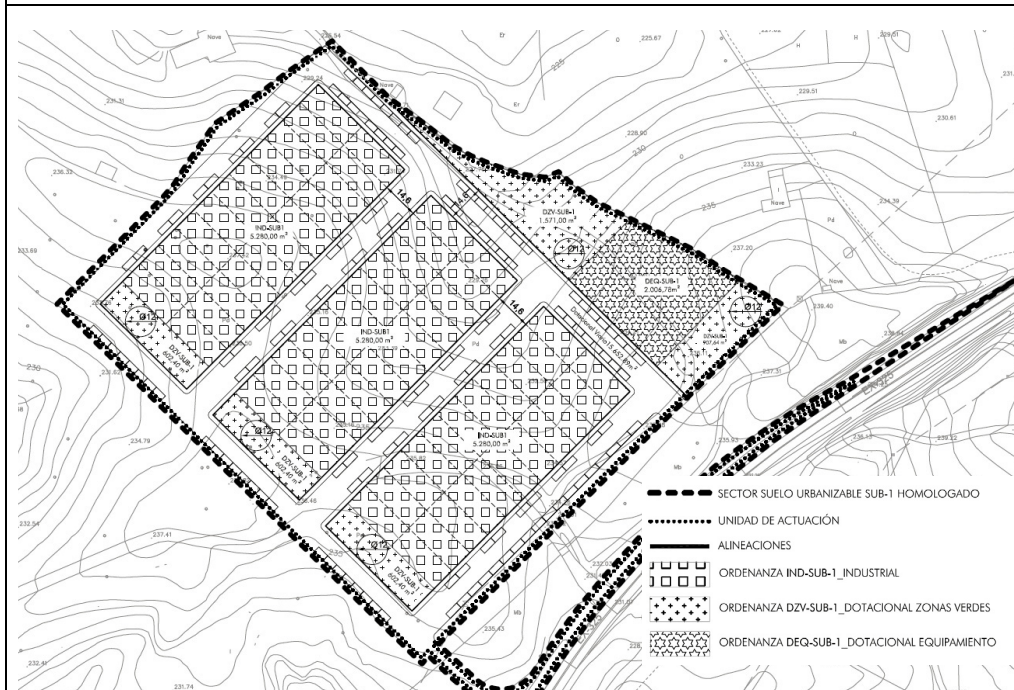
La ordenación propuesta se ajusta a los estándares del artículo 74.2.2. de la LSOTEX y del artículo 28 del RPLANEX, con una edificabilidad bruta máxima de 0,55 m²t/m²s (20.782,03 m²t) inferior por tanto al 0,70 m²t/m²s establecido para los municipios de menos de 20.000 habitantes.

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR:	SUB-1
CLASE DE SUELO:	Suelo urbanizable
SUPERFICIE BRUTA:	37.785,51 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,55 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	20.782,03 m ² T
CESIÓN DEL 10 %	2.078,20 m ² T
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	18.703,83 m ² T
EDIFICABILIDAD NETA/PARCELA SG ORDENACIÓN PROPUESTA:	1,20 m ² t/m ² s
USO GLOBAL	INDUSTRIAL (I)
USOS COMPATIBLES	Garaje, talleres, industria, comercial, deportivo
USO PORMENORIZADO	INDUSTRIAL PRODUCTIVO Y DE ALMACENAJE
<i>Cualquier proyecto de actividad industrial que se pretenda realizar en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 5/2010, de 13 de julio de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será también de consideración la normativa de Control Integrado de la Contaminación (Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación).¹</i>	

4.1. FIJACIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS :		
DOTACIONES (m² S)	MÍNIMO SEGÚN LSOTEX Y REPLANEX (Ord EST)	SG. PROPUESTA (Ord DET)
DOT= 15% superficie ordenada	5.667,83 m² s	6.292,62 m² s
• Zonas Verdes =2/3 Sup.dotacional	3.778,55 m ² s	4.285,84 m ² s
• Equipamientos= 1/3 Sup.dotacional	1.889,28 m ² s	2.006,78 m ² s
• Reserva de aparcamientos:		
Públicas: 1 por cada 200 m ² T	103,91	148 plazas
Privadas: 1 por cada 100 m ² T	207,82	A justificar en cada proyecto

¹ Medidas introducidas para la **integración de los aspectos ambientales en la modificación**, según Resolución de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía.

4.2. DISEÑO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN



4.3. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES

En enlace a las instalaciones de servicios se realizará según lo establecido en el plano 03 del DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN, 03. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA: TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS GALERÍAS Y REDES.

Las características de las redes cumplirán lo establecido en el artículo 2.1.3.5. Proyectos de Urbanización de las NN.SS. así como la restante normativa técnica de aplicación.

El diseño definitivo de la intersección (su ejecución) precisará informe favorable del Servicio Territorial de Carreteras, debiendo cumplir la misma los condicionantes técnicos de la instrucción de carreteras, Norma 3.1. de Trazado, especialmente en lo referido a las diversas visibilidades de giro y parada. Se deberá contemplar la modificación de los accesos afectados por la intersección y la conformidad de sus titulares en caso de limitación de operatividad de los mismos ².

Además deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas adicionales²:

Abastecimiento: Al no estar contempladas las actividades industriales no integradas en el núcleo urbano dentro de las asignaciones hídricas de abastecimiento de los municipios, para las nuevas demandas hídricas de uso industrial se deberá solicitar concesión independiente.

Saneamiento: La puesta en marcha de esta actuación debe quedar supeditada a la acreditación de la capacidad de la depuradora municipal para asumir el incremento de volumen de aguas residuales o a la construcción y puesta a punto de un sistema de depuración independiente por parte del promotor.

- **Competencia para autorizar:** Según la Ley de Aguas, cuando los vertidos se realicen a los colectores o a la red de alcantarillado municipal será el Ayuntamiento el competente para autorizar. A su vez el Ayuntamiento deberá ser autorizado por CHG para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Por otro lado, el art. 245.4 del Reglamento del DPH, establece que los vertidos indirectos a aguas superficiales con especial incidencia para la calidad del medio receptor habrán de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización. Asimismo, el art. 260.1 del Reglamento del DPH, establece limitaciones a las actividades industriales contaminantes. Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o

² Medidas introducidas para la **integración de los aspectos ambientales en la modificación**, según Resolución de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía.



industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido. Estas autorizaciones de vertido tendrán, en todo caso, el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que hayan de otorgar las Administraciones local o autonómica en razón de su competencia.

- Tratamiento de las aguas residuales industriales: en relación con estos vertidos, el art. 8 del Real Decreto 509/1996 establece que los vertidos de las aguas residuales industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto del tratamiento previo que sea necesario para:

- a. Proteger la salud del personal que trabaje en los sistemas colectores y en las instalaciones de tratamiento.
- b. Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren.
- c. Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.
- d. Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.
- e. Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad de forma aceptable desde la perspectiva medioambiental. En ningún caso se autorizará su evacuación al alcantarillado o al sistema colector.

4.4. OTRAS CONDICIONES³

Cualquier proyecto de actividad industrial que se pretenda realizar en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 5/2010, de 13 de julio de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será también de consideración la normativa de Control Integrado de la Contaminación (Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación).

Se plantarán quercíneas y matorral mediterráneos serial en terrenos colindantes al polígono, dentro de la parcela municipal como medida para la restauración ambiental del hábitat. Durante los primeros años se cuidará y regará para garantizar el éxito de la medida de restitución.

Durante la fase de urbanización y construcción se deberá respetar al máximo los ejemplares de especies arbóreas y arbustivas existentes en la parte noroeste de la parcela, lo que ayudará a la integración ambiental de los viales. Para ello se deberá actuar por fases sucesivas, de modo que en cada momento solo se vean afectados aquellos ejemplares localizados en la superficie sobre la que se actué, de manera que no se vea afectado ninguno que no sea completamente imprescindible en ese momento. Posteriormente, durante la explotación, se procurará preservar todos los ejemplares localizados en el interior de las parcelas hasta el momento en que se vaya a iniciar la construcción en el interior de cada una de ellas.

Toda nueva instalación, industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio deberá adoptar las medidas necesarias para que no transmita al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas acústicas niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

4.5. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Se resumen a continuación las condiciones edificatorias tanto de las parcelas industriales como de las dotacionales (equipamientos y zonas verdes) se resumen a continuación, no obstante, se podrá ver el articulado completo en los artículos 157,158 y 159 de nueva redacción de las normas urbanísticas de Villar del Rey.

³ Medidas introducidas para la **integración de los aspectos ambientales en la modificación**, según Resolución de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía.



1. Ordenanza IND_SUB1.	
1. Esta zona está formada por las áreas que figuran marcadas en los planos como IND_SUB-1	
2. Se regirá por lo dispuesto en el presente artículo:	
• Parcela mínima:	
Superficie:	240 m ² s
Fachada mínima:	10 m
Fondo mínima:	24 m
Diámetro círculo inscrito	10 m
• Condiciones de aprovechamiento	
Situación:	Las edificaciones deberán retranquearse obligatoriamente del lindero de fachada una distancia de cinco metros (5 metros), ajustándose a lo establecido en el plano de ordenación. El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las industrias, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como aparcamiento. No se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares dentro del espacio libre de parcela.
• Tipología edificatoria	Edificación Industrial en Hilera
• Número de plantas	Número mínimo de plantas : 1 planta (6,00 m) Número máximo de plantas: 2 plantas (9,00m). Pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en función del destino específico de la edificación.
• Entreplantas:	En el caso de edificaciones de una planta, se permitirá la construcción de una entreplanta hasta agotar edificabilidad siempre que cumpla los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none">- Que la superficie de la entreplanta no supere el 30% de la superficie de la edificación.- La altura libre sobre y bajo la superficie de la entreplanta no será inferior a 2.20 m- La superficie y el volumen de la entreplanta quedarán vinculados tanto físicamente como en cuanto a su uso y titularidad a los del local en que se desarrolla la misma. A tales efectos no se autorizará entreplanta alguna cuya ejecución no quede incluida en el correspondiente proyecto técnico que defina integralmente las obras a llevar a efecto para la total terminación del local en el que se pretende incluir la entreplanta.
• Edificabilidad neta de parcela	1,2 m ² r/m ² s
• Dotación de plazas de aparcamiento	Los proyectos de construcción en las parcelas deberán incluir, al menos, una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 200 m ² construidos sobre rasante.
• Condiciones de uso	<i>Cualquier nuevo cambio en el uso del suelo o la puesta en marcha de actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental deberá ser solicitada de manera independiente.</i> ⁴
• Uso pormenorizado:	Industrial Productivo Industrial Almacenaje
• Usos compatibles:	Garaje, Talleres, Hostelero, Comercial, Oficina, según lo dispuesto en capítulo 5.4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS , de las normas urbanísticas de Villar del Rey. No se admitirán otros usos que los expresamente mencionados, con la excepción de las dotaciones e infraestructuras.
• Condiciones estéticas y de composición.	1. <i>Las edificaciones se diseñarán y dimensionarán siempre buscando la minimización de la alteración paisajística. Así se</i>

⁴ Medidas introducidas para la **integración de los aspectos ambientales** en la modificación, según Resolución de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía.



	<p><i>emplearán colores y tonos no metálicos ni llamativos sobre el paisaje, así como elementos y materiales acordes con el entorno. Se minimizará la altura de la edificación en la medida de lo posible.</i>⁵</p> <p>2. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, se destinarán a aparcamiento de trabajadores o clientes o a zona verde interior, pero, en ningún caso, a depósitos de materiales, vertidos o, en general, a todo lo que pueda dañar la estética o el ambiente de la zona.</p> <p>3. Al objeto de combatir la posibilidad de impacto paisajístico, quedan terminantemente prohibidos los acabados exteriores brillantes o reflectantes, tanto en alzados como en cubiertas.</p> <p>4. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos, y deberán mantenerse en buen estado de conservación.</p> <p>5. Queda prohibida el falseamiento de los materiales empleados en el exterior. Se consideran materiales inadecuados y prohibidos para su empleo en alzado de exteriores, fachada o no, terrazos y azulejos de alicatar.</p> <p>6. Los cerramientos medianeros de las edificaciones que puedan quedar vistos estarán terminados en blanco.</p> <p>7. Las cubiertas serán chapa ondulada en color rojo.</p> <p>8. Los cerramientos tendrán una altura de doscientos (200) centímetros formados por obra de fábrica hasta una altura de cincuenta (50) centímetros, siendo el resto de enrejado metálico hasta la altura máxima.</p> <p>9. La obra de fábrica de los cerramientos de parcelas será construida con bloques de hormigón prefabricados de cara vista de color uniforme para todas ellas.</p>
--	---

2. Ordenanza equipamiento del sector 1 DEQ_SUB1

1. Es la zona destinada a acoger los edificios o instalaciones que alberguen actividades relacionadas con el uso de "Dotacional", tal como lo define las NN.SS. de Villar del Rey en el punto 3. Ordenanza 3.USO DOTACIONAL del capítulo 6.-CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.
2. Esta zona está formada por las áreas que figuran marcadas en los planos como **DEQ_SUB-1**
3. Se regirá por lo dispuesto en punto 3. Ordenanza 3.USO DOTACIONAL del capítulo 6.-CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

3. Ordenanza Zonas verdes del sector 1 DZV_SUB1.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del municipio.
2. Esta zona está formada por las áreas que figuran marcadas en los planos como **DZV_SUB-1**
3. Se regirá por lo dispuesto tanto en el artículo 30 del RPLANEX, como en el punto 4. Ordenanza 4. ZONAS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y VERDES PÚBLICAS del capítulo 6.-CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.
4. *Los espacios o dotaciones designados a zonas verdes deberán contar con vegetación autóctona (quercineas), evitando las plantaciones de especies puramente ornamentales propias de cultivos o consideradas invasoras (acacias, mimosas, ailantos, etc.) Se procurará mantener la zona libre de*

⁵ Medidas introducidas para la **integración de los aspectos ambientales** en la modificación, según Resolución de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía.



residuos, a fin de evitar la contaminación y la afección visual. Se adoptarán medidas para evitar vertidos al medio natural⁶.

5. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LA MODIFICACIÓN

Con fecha 12 de diciembre de 2012 (DOE n.º 20 de 30 de enero de 2013) se resolvió por la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía, **NO SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**, en la forma prevista en el Ley 5/2010 de 23 de junio, la Modificación Puntual n.º 5 (1/2012) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villar del Rey (IA12/01231). En dicha resolución se describían las consultas realizadas por el Órgano Ambiental y se establecía que la modificación debía adoptar las medidas indicadas por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas; el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal; el Servicio de Gestión Cinegética y Piscícola; la Dirección General de Patrimonio Cultural y la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, las cuales se resumen a continuación:

1) Medidas propuestas por el **Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas**:

- *Las nuevas construcciones y reconstrucciones de edificaciones deberán contar con INFORME FAVORABLE DE AFECCIÓN a la Red Natura 2000 y a especies y hábitats de las Directivas de Aves y Hábitats.*
- *En la modificación se deberá incluir una restauración ambiental del hábitat que se vea afectado.*

2) Medidas propuestas por el **Servicio de Ordenación y Gestión Forestal**:

- *No afecta a terrenos de carácter forestal.*

3) Medidas propuestas por el **Servicio de Recursos Cinegéticos y Piscícolas**:

- *Se identifican situaciones para las que se hace necesaria la adopción de medidas preventivas y correctoras, con particular atención a los pasos y cruces sobre cauces, los encauzamientos, piscinas naturales, charcas, abastecimientos y riego y los vertidos de aguas residuales e industriales.*

4) Medidas propuestas por la **Dirección General de Patrimonio Cultural**:

- *No existente incidencia directa del plan sobre el patrimonio histórico y arqueológico catalogado. No obstante, durante los movimientos de tierras o cualquier obra a realizar en caso de detectarse la presencia de restos arqueológicos, serán paralizados inmediatamente los trabajos y será puesto en conocimiento de la D.G. de Patrimonio Cultural.*

5) Medidas propuestas por la **Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo**:

- *No se detecta afección sobre ningún plan territorial aprobado.*

6) Medidas propuestas por la **Confederación Hidrográfica del Guadiana**:

- *No se pronunció en plazo. La D.G. de Medio Ambiente resolvió con fecha 14/12/2013, mientras que la Confederación Hidrográfica solicitó más información el 20/12/2013. Aportándose posteriormente por tanto el Anejo 4 de justificación de recursos hídricos suficientes.*

7) Medidas propuestas por el **Ayuntamiento de Badajoz**:

- *No se ha pronunciado.*

⁶ Medidas introducidas para la **integración de los aspectos ambientales** en la modificación, según Resolución de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía.

**8) Medidas adicionales propuestas por la Dirección General de Medio Ambiente:**

- *Debe incluirse una restauración ambiental del hábitat que se vea afectado.*
- *En la fase de urbanización y construcción de las edificaciones se debería respetar al máximo los ejemplares de especies arbóreas y arbustivas existentes en la parte noroeste de la parcela, lo que ayudaría a la integración ambiental de los viales.*
- *Las futuras edificaciones se diseñarán y dimensionarán siempre buscando la minimización de la alteración paisajística.*
- *Se minimizará la altura de la edificación en la medida de lo posible.*
- *Cualquier nuevo cambio en el uso del suelo o la puesta en marcha de las actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental deberá ser solicitada de manera independiente.*
- *Las zonas verdes deberán contar con vegetación autóctona (quercinas).*
- *Se procurará mantener la zona libre de residuos a fin de evitar la contaminación y afección visual.*
- *Se adoptarán medidas para evitar vertidos al medio natural.*
- *Necesidad de solicitar autorizaciones y concesiones pertinentes a la hora de aprobación definitiva de la modificación n.º 5:*
Abastecimiento: concesión independiente al núcleo urbano para las demandas hídricas.
Saneamiento: Depuración de aguas residuales.

Todas estas medidas se han incluido en el articulado afectado por la modificación puntual. En el presente anexo aparecen indicadas las medidas introducidas en el articulado mediante una nota al pie de cada página.

6. ARTÍCULOS Y PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

6.1. Capítulos y artículos afectados por la modificación:

- Art. 1.2.2. Suelo urbanizable. Definición y delimitación
- 2.2. SUELO URBANIZABLE
 - Art. 2.2.1.1. Planes Parciales
 - Art. 2.2.2. Actuaciones en suelo urbanizable
 - Art. 2.2.2.1. Limitaciones
- 3.2. SUELO URBANIZABLE. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
 - Art. 3.2.1. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio
- 4.3. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE.
 - Art. 4.3.1. Licencias en suelo urbanizable

6.2. Capítulos y artículos de nueva redacción

- 9. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE
- 9.1. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUB-1 HOMOLOGADO
 - Art. 155. Determinaciones Generales
 - Art. 156. Ficha urbanística del sector SUB-1 Homologado
- 9.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO URBANIZABLE
 - Art. 157. Uso industrial del sector 1: Ordenanza IND-SUB-1
 - Art. 158. Uso dotacional equipamiento del sector 1: Ordenanza DEQ-SUB-1
 - Art. 159. Uso dotacional zonas verdes del sector 1: Ordenanza DZV-SUB-1

6.3. Planos de ordenación afectados por la modificación

- P1_hoja 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁREAS PROTEGIDAS

6.4. Planos de ordenación nuevos a incorporar en el planeamiento.

P2_hoja 5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS Y CATÁLOGO

P3_hoja 5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ALINEACIONES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 07/10/2015 y n.º BA/052/2015, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable de uso industrial de la parcela 16 del polígono 24 de propiedad municipal, creándose el Sector SI homologado

Municipio: VILLAR DEL REY

Aprobación definitiva: 25/06/2015

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.I.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 7 de octubre de 2015
Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •