



## **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO**

*RESOLUCIÓN de 28 de abril de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre la modificación puntual n.º 3/2008 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Entidad Local Menor de Guadajira (Lobón), que consiste en la recalificación de suelo urbano uso general equipamiento, a suelo urbano uso industrial de terrenos. (2016061723)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de abril de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de 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 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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015, de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Lobón 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 LSOTEX).



Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 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 20-10-10).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**ACUERDA :**

Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 3/2008 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

Con carácter previo a la publicación de este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, deberá aportarse "refundido" de la modificación sobre los planos de conjunto afectados de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

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 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo I 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 II 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 10/201, 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 a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO 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 28 abril de 2016, se crea la actuación aislada A-8 por lo que se modifican los artículos 61 "Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento" y 172 "Relación de actuaciones aisladas. Características", quedando en las Normas Subsidiarias como sigue:

Se añade al final del artículo 61 "Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento" el siguiente párrafo:

En la tipología edificación singular destinada a uso industrial en el núcleo urbano de Guadajira, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial y la distancia al resto de linderos será libre.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable un coeficiente de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se modifica el artículo:

### ***Artículo 176. Relación de actuaciones aisladas. Características***

Su relación pormenorizada según núcleos es la siguiente:

Núcleo de Lobón:

- A-1: Actuación del sistema general de espacios libres consistente en la creación de un área peatonal en el extremo de la Avda. del Guadiana, que eventualmente permita el uso como recinto ferial.
- A-2: Actuación de rectificación de alineación para ensanchar la calle Traseras de Corredera en su tramo central.
- A-3: Actuación de ordenación consistente en la creación de un vial que configure el borde del suelo urbano en las manzanas de la calle Cervantes.
- A-4: Actuación del sistema general de equipamiento consistente en implantar uso de equipamiento social (cultural o socio-recreativo) en la manzana donde se sitúa el antiguo depósito.
- A-5: Actuación del sistema general de espacios libres consistente en la recualificación y mejora del área peatonal situada en la Avenida de Extremadura, frente al Parque de la Constitución.
- A-6: Actuación del sistema general de equipamientos consistente en implantar uso de equipamiento social asistencial en la Avda. de la Era.



A-P: Actuación de ordenación de los terrenos, en su mayor parte de propiedad municipal, situados junto a la margen sur de la autovía N-V, E-90, próximos al campo de fútbol, en los que coexisten en la actualidad terrenos prácticamente vacantes de edificación, y algunas instalaciones industriales de distintas tipologías para las que las Normas Subsidiarias establecen una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de usos industriales. La actuación consiste en la implantación de un viario, apoyado sobre la red de caminos preexistente, asignando uso industrial a las nuevas manzanas edificables.

Núcleo de Guadajira:

A-1: Actuación de recalificación, consistente en la creación de un área ajardinada junto a la nueva calle proyectada en la trasera del primer tramo de la Ronda Norte.

A-2: Actuación de ordenación, consistente en redefinición de viario en la zona de entrada del núcleo, con la creación de un área ajardinada entre la zona deportiva y las manzanas residenciales.

A-3: Actuación del sistema general de equipamientos consistente en implantar uso de equipamiento deportivo o socio recreativo en la manzana donde se sitúan las instalaciones de la antigua cooperativa para posibilitar la ubicación de las piscinas municipales.

A-4: Actuación de ordenación, consistente en la redefinición del viario en la zona oriental del núcleo, con la creación de un vial de borde del suelo urbano, paralelo a la Ronda Este, y la implantación de uso residencial en las nuevas manzanas resultantes.

A-5: Actuación del sistema general de equipamientos consistente en implantar uso de equipamiento socio recreativo como complemento de los restantes equipamientos en la manzana donde se sitúan las instalaciones del hogar del pensionista, pistas de tenis y centro sanitario.

A-6: Actuación de ordenación, consistente en la redefinición del viario en la zona occidental del núcleo, y la implantación de uso industrial en la nueva manzana resultante.

A-7: Actuación de ordenación, consistente en la implantación de uso residencial en el vacío urbano de la zona central del núcleo, en el tramo oriental de la calle Nuestra Señora de Guadalupe.

A-8: Actuación de ordenación, consistente en el cambio de uso de dos parcelas, de industrial a equipamiento-servicios urbanos y de equipamiento-servicios urbanos a industrial en la zona occidental del núcleo, al final de la calle número 3.



Según lo establecido en la siguiente ficha:

Actuación aislada A-8:	
Actuación de ordenación, consistente en el cambio de uso de dos parcelas, de industrial a equipamiento-servicios urbanos y de equipamiento-servicios urbanos a industrial en la zona occidental del núcleo, al final de la calle número 3.	
SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN:	4.926,05 m <sup>2</sup> s
Industrial (tipología: edificación singular)	1.689,54 m <sup>2</sup> s
Residencial (tipología: unifamiliar en hilera o unifamiliar pareada):	460,20 m <sup>2</sup> s
Dotacional Equipamiento:	1.690,00 m <sup>2</sup> s
Dotacional viario:	1.086,31 m <sup>2</sup> s
GESTIÓN	Obra Pública Ordinaria
URBANIZACIÓN	Proyecto de urbanización

## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

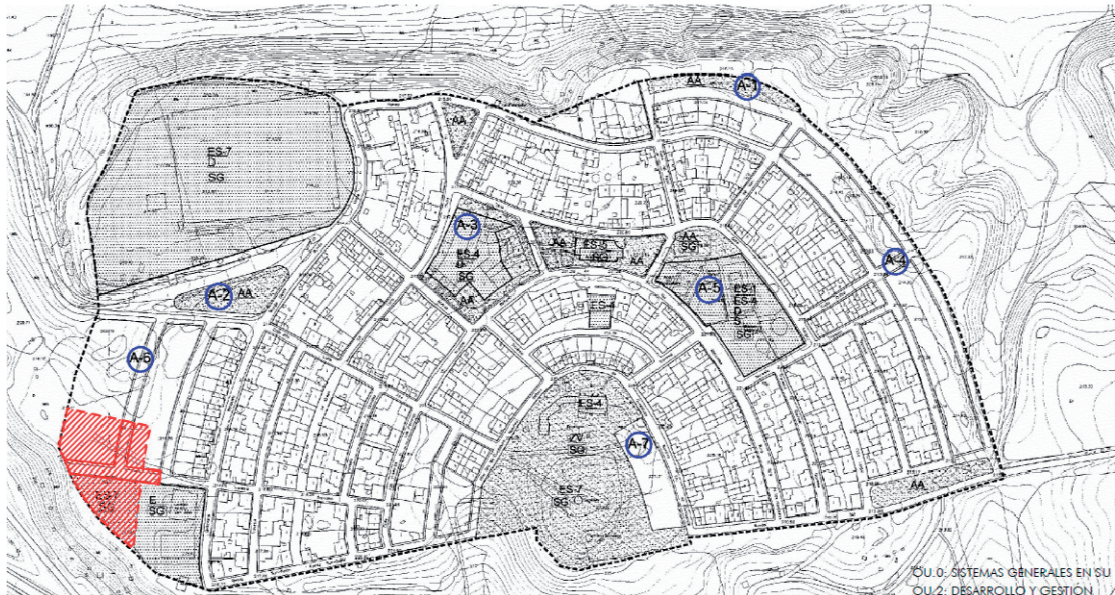
#### 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto destacar las características esenciales de la ordenación urbanística propuesta por la Modificación n.º 3/2008 (NN.SS.M-008) de las Normas Subsidiarias de Lobón (en adelante NN.SS.), aprobadas definitivamente mediante Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 14 de marzo de 2003, a instancias de la Entidad Local Menor de Guadajira y cuyo objeto es el cambio de uso de dos parcelas en suelo urbano de "Uso General Equipamiento" a "Uso Industrial" y de "Uso Industrial" a "Uso General Equipamiento" en el núcleo urbano de Guadajira.

#### 2. ÁMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de actuación al que afecta la innovación de planeamiento, es un área de suelo urbano situada al suroeste del núcleo. La mayor parte de los terrenos son de propiedad municipal y no se encuentran incluidos dentro de ninguna unidad de ejecución, si bien es verdad la urbanización de esta zona está incompleta.

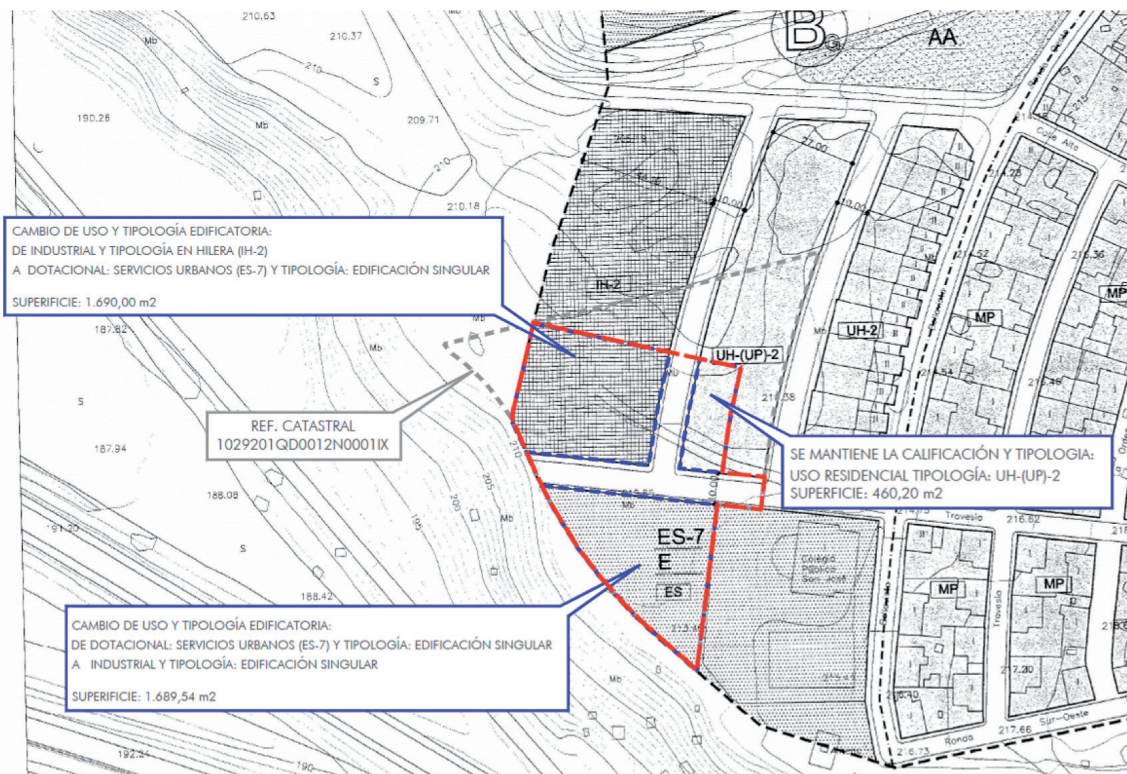
SITUACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE / SEÑALAMIENTO DE LAS ACTUACIONES AISLADAS PREVISTAS POR LAS NORMAS. E:1/5.00



#### 3. OBJETO Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la Modificación n.º 3/2008 (NN.SS.M-008) de las Normas Subsidiarias de Lobón se puede definir más detalladamente en los siguientes puntos:

1. Cambio del uso previsto de una parcela de 1.689,54 m<sup>2</sup> situada en suelo urbano y actualmente calificada como dotacional equipamiento-servicios urbanos, para destinarla a uso industrial con la tipología edificatoria de edificación singular [ES] y cambio del uso otra parcela de suelo urbano, de uso industrial, con tipología industrial en hilera y dos plantas de altura [IH-2] y de superficie similar a la anterior (1.690,00 m<sup>2</sup>), para destinarla a uso dotacional equipamiento-servicios urbanos (ES-7), con tipología edificatoria de edificación singular [ES].

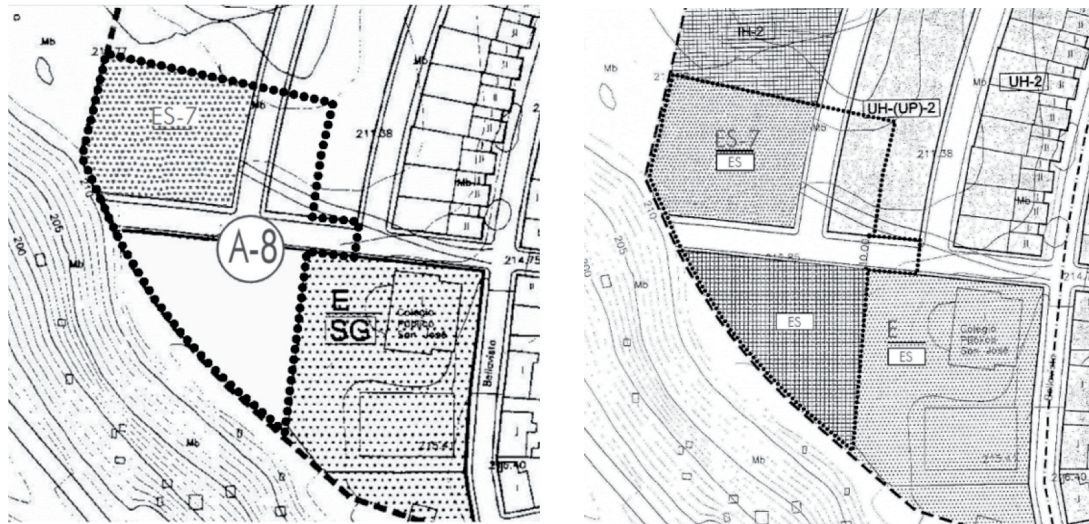


2. Modificación de las condiciones de ocupación implantación y aprovechamiento de la tipología Edificación singular destinada a uso industrial (artículo 61 de las normas urbanísticas). Se introduce una variante de esta tipología para el núcleo urbano de Guadajira, para lo que se añade el siguiente párrafo:

“En la tipología edificación singular destinada a uso industrial en el núcleo urbano de Guadajira, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial y la distancia al resto de linderos será libre. La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable un coeficiente de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>”.

Para poder llevar a término el objeto de la modificación se hace necesario delimitar un nuevo ámbito de gestión y ejecución del planeamiento, definiendo una nueva actuación aislada (A8) que incluye los terrenos que se pretenden recalificar, los terrenos destinados a viario y la mitad de la manzana de uso residencial con frente ese viario previsto en las

NN.SS., estableciéndose una actuación de urbanización por el sistema de obra pública ordinaria, cumpliendo con las previsiones establecidas en los artículos 108 y 155 de la Ley 15/2001 LSOTEX, para llevar a cabo la urbanización pendiente del ámbito.



#### 4. POSIBLES ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN N.º 3/2008 (NN.SS. M-008).

Según informe de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental de 11 de Marzo de 2009, en relación al expediente IA08/04529, "Modificación puntual n.º 3/2008/ de Guadajira" en el término municipal de Lobón, se considera que la modificación implicará impactos ambientales compatibles y por lo tanto, se informó favorablemente.



**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 26/10/2016 y n.º BA/050/2016, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 3/2008 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la recalificación de Suelo Urbano uso General Equipamiento a Suelo Urbano Uso Industrial de terrenos sito en la Entidad Local Menor de Guadajira.

Municipio: Lobón.

Aprobación definitiva: 28/04/2016.

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 artículo 79.1.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, 26 de octubre de 2016.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

