



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 30 de junio de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdetorres, que consiste en el ajuste de las zonas de ordenación urbanística y las tipologías edificatorias aplicables a la ordenanza "Tolerancia Industrial" de suelo urbano. (2016061721)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de junio 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 50/2016, de 26 de abril, 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 resolver sobre su aprobación definitiva, 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 Valdetorres 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 siguientes 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 y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la reciente Ley 10/2015, de 8 de abril, DOE 10-4-15 (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:

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar como Anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

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 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 a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-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 30 junio de 2016, se modifican los artículos 38, 55, 56, 59, 60 y 68 de la Normativa Urbanística, quedando redactados como sigue:

Artículo 38. Tipología de edificación.

Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar al amparo de la presente normativa:

- a) Manzana cerrada densa (MD). Es aquella edificación que afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:
 - Fondo máximo edificable: 20 metros. En usos distintos del de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable.
 - Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y coeficientes de edificabilidad máximos establecidos según zona para cada parcela.
- b) Manzana con patio de manzana (MM). Corresponde al tipo de edificación que, afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana. Tendrá las siguientes limitaciones:
 - Fondo máximo edificable: El comprendido entre alineaciones oficiales.
 - Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad establecidas según zonas para cada parcela.
- c) Bloque exento (BQ). Es aquel tipo constituido por cuerpo o cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados respecto a los linderos interiores o medianeros de la parcela. Se establecen las siguientes limitaciones:
 - La distancia desde la edificación al los linderos interiores del solar no será menos que un tercio de su altura de edificación, con un mínimo de 3 metros.
 - La distancia entre bloques de un mismo solar no será inferior a un tercio de la suma de las alturas de edificación de los bloques enfrentados con un mínimo de 3 metros.
 - La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a la relación 3:1, con la primera dimensión no mayor de 40 metros y la segunda igual o inferior a 20 metros.



- d) Edificación aislada (AS). Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia para el suelo no urbanizable. Sus limitaciones serán las señaladas en la normativa específica establecida para cada zona o clase de suelo.
- e) Nave Industrial. Es el tipo de edificación exenta y de una sola planta, adecuado para establecimientos e instalaciones destinados a industrias o almacenes. Se retranqueará de los linderos del solar una distancia no menor que su altura, con un mínimo de 5 metros.
- f) Edificación adosada (AD). Es el tipo de edificación retranqueada de fachada y adosada a uno o a los dos linderos laterales de la parcela. El retranqueo mínimo tanto del lindero lateral al que no se adose, en su caso, como del resto de los linderos incluido el de fachada será de 3,00 metros.

Artículo 55. Zonificación.

El suelo urbano municipal antes definido se califica según la siguiente zonificación:

- a) Residencial Intensiva (RI), constituida por los terrenos del casco urbano consolidados por la edificación y de uso eminentemente residencial y público y terciario. Se incluyen en dicha calificación las manzanas del casco cuyo perímetro se encuentra, con anterioridad a la vigencia de estas Normas, cerrado por la edificación en un porcentaje superior al 50% de su longitud total.

Se incluyen también en esta zona de ordenanza las manzanas localizadas al sur y suroeste del núcleo urbano que se distinguen mediante una trama y la etiqueta RI en el plano de ordenación "Plano 3: Zonificación y usos en suelo urbano" de estas Normas Subsidiarias.

- b) Residencial Extensiva (RE), en la que se incluyen los terrenos del casco semiconsolidados por la edificación que no cumplen la limitación de la zona anterior.

Se incluyen, también, en esta zona de ordenanza las manzanas localizadas en el área sureste del núcleo urbano que se distinguen mediante una trama y las siglas RE en el plano de ordenación "Plano 3: Zonificación y usos en suelo urbano" de estas Normas Subsidiarias.

- c) Núcleos diseminados (ND), integrados por los terrenos del suelo urbano correspondientes a agrupaciones de viviendas ubicadas en medio rural que por sus características quedan incluidos en la definición que de "núcleo de población" se contiene en la presente normativa.

Tal como se indica en el Plano n.º 3 se han adoptado: RI y RE en las manzanas en las que expresamente se señala en el plano de "Zonificación y usos en suelo urbano" de estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 56. Parcela mínima.**

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, en suelo urbano, serán las siguientes, según zonas:

a) Zona Residencial Intensiva.

- Superficie mínima: 100 m².
- Fachada mínima: 6 m.
- Fondo mínimo: 10 m.
- Separación mínima entre linderos enfrentados: 6 m.

b) Residencial Extensiva.

- Superficie mínima: 200 m².
- Fachada mínima: 10 m.
- Fondo mínimo: 20 m.
- Separación mínima entre linderos enfrentados: 10 m.

c) Núcleos diseminados.

Las condiciones de parcela mínima en los terrenos así calificados serán las que se señalen en la normativa a establecer en el correspondiente Plan Especial.

No obstante las condiciones antes señaladas, serán consideradas como edificables, a los efectos de cumplimentación de parcela mínima, todas aquellas parcelas que, con anterioridad a la aprobación de esta normativa, estuvieren inscritas en el Registro de la Propiedad, permitiéndose en ellas el uso residencial cuando las viviendas que pudieren edificarse sobre las mismas reunieran todas y cada una de las condiciones higiénico-sanitarias que se establecen en la presente normativa.

Artículo 59. Tipología de edificación.

Se prescribe, en general, el tipo de edificación en "manzana cerrada densa", admitiéndose como excepción el bloque exento en edificaciones e instalaciones de uso público.

No obstante lo anterior, también podrá admitirse el tipo de edificación en manzana con patio de manzana, previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle (en el que habrá de observarse el coeficiente de edificabilidad asignado a la zona) que como mínimo deberá afectar a una manzana completa. El fondo máximo edificable, entre alineación interior y exterior, a establecer en dicho Estudio será de 20 metros.



Se permiten las tipologías de "bloque exento" y de "edificación adosada" en las manzanas incluidas en la zona de ordenanza Residencial Extensiva indicadas en el plano de ordenación de "Zonificación y usos en suelo urbano".

Artículo 60. Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitido, restringiéndose a su vez por las siguientes limitaciones porcentuales, aplicables sobre la superficie de la parcela neta edificable, según los distintos tipos de edificación:

- a) En las edificaciones en manzana cerrada la ocupación máxima en todas y cada una de sus plantas no sobrepasará el 80% de la superficie de parcela neta edificable; sin embargo, en las plantas bajas de uso residencial dicho límite podrá elevarse hasta el 100% de la misma superficie.
- b) En el tipo de edificación de bloque exento la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.
- c) En el tipo de edificación de edificación adosada la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

Artículo 68. Zona Residencial Extensiva.

En el tipo de edificación en manzana cerrada y en edificación adosada se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

En el tipo de bloque exento se estará también a lo dispuesto en el artículo anterior, permitiéndose además del uso industrial de 2.ª categoría en edificios exclusivos.

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS
ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN****EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES ASPECTOS
AMBIENTALES****1. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.**

La modificación MOD. 01/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdetorres se ha aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión de 30/06/2016.

En aplicación del artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, la publicación de esta aprobación y su normativa en el Diario Oficial de Extremadura debe ir acompañada de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la modificación, con el contenido especificado en el artículo 7.1.c) de la misma ley.

En el presente documento se sintetizan las alteraciones que la nueva ordenación introduce respecto a la vigente, indicando la situación de la zona afectada y un esquema explicativo del alcance de dichas alteraciones.

1.1. Zona afectada por la Modificación MOD. 01/2015.

La Modificación afecta seis manzanas de suelo clasificado como urbano, incluidas en la zona de ordenanza de "Tolerancia Industrial" y ubicadas al sur del núcleo de Valdetorres, en torno a la vía de ferrocarril.

1.2. Descripción del alcance de la Modificación MOD. 01/2015.

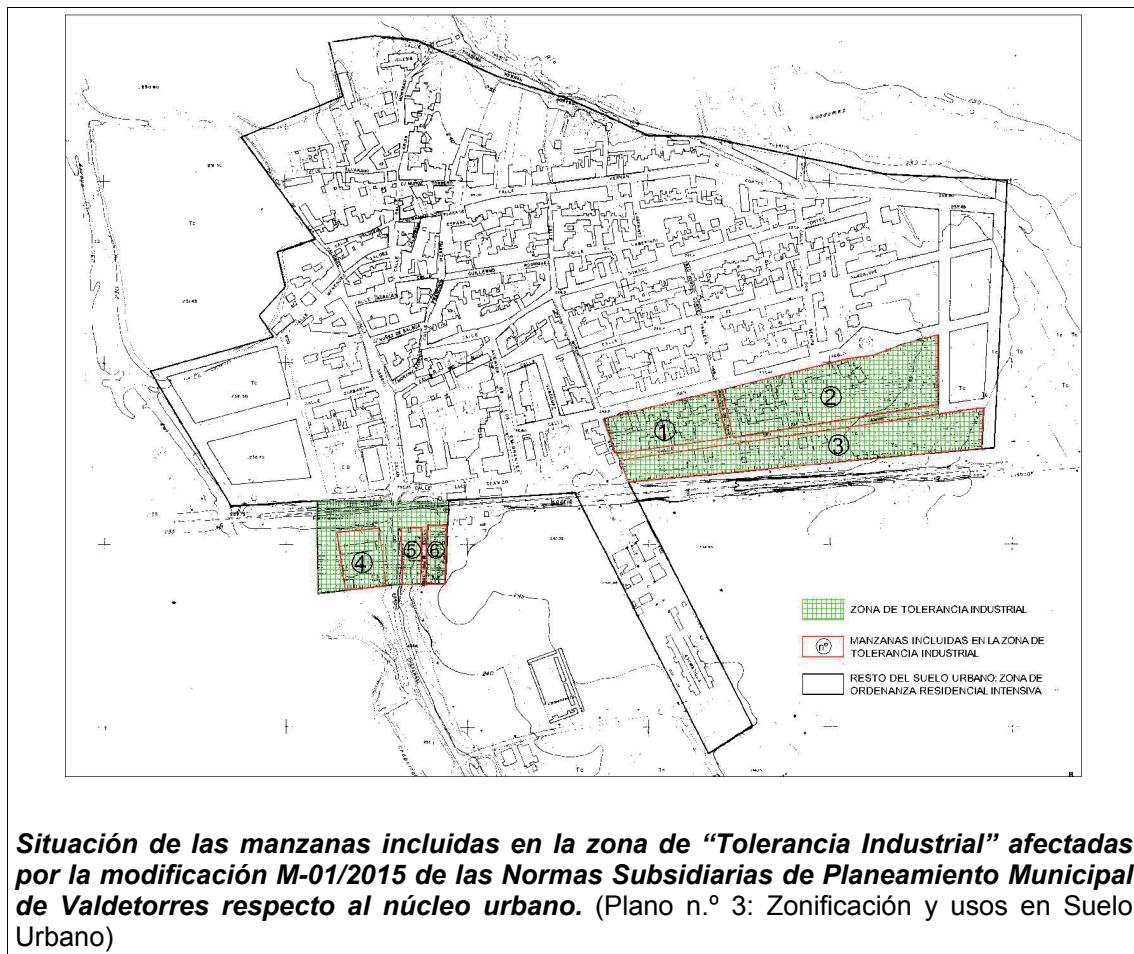
Mediante la modificación se elimina la zona de ordenanza de "Tolerancia Industrial" en la que las Normas Subsidiarias incluían a las manzanas afectadas por esta Modificación.

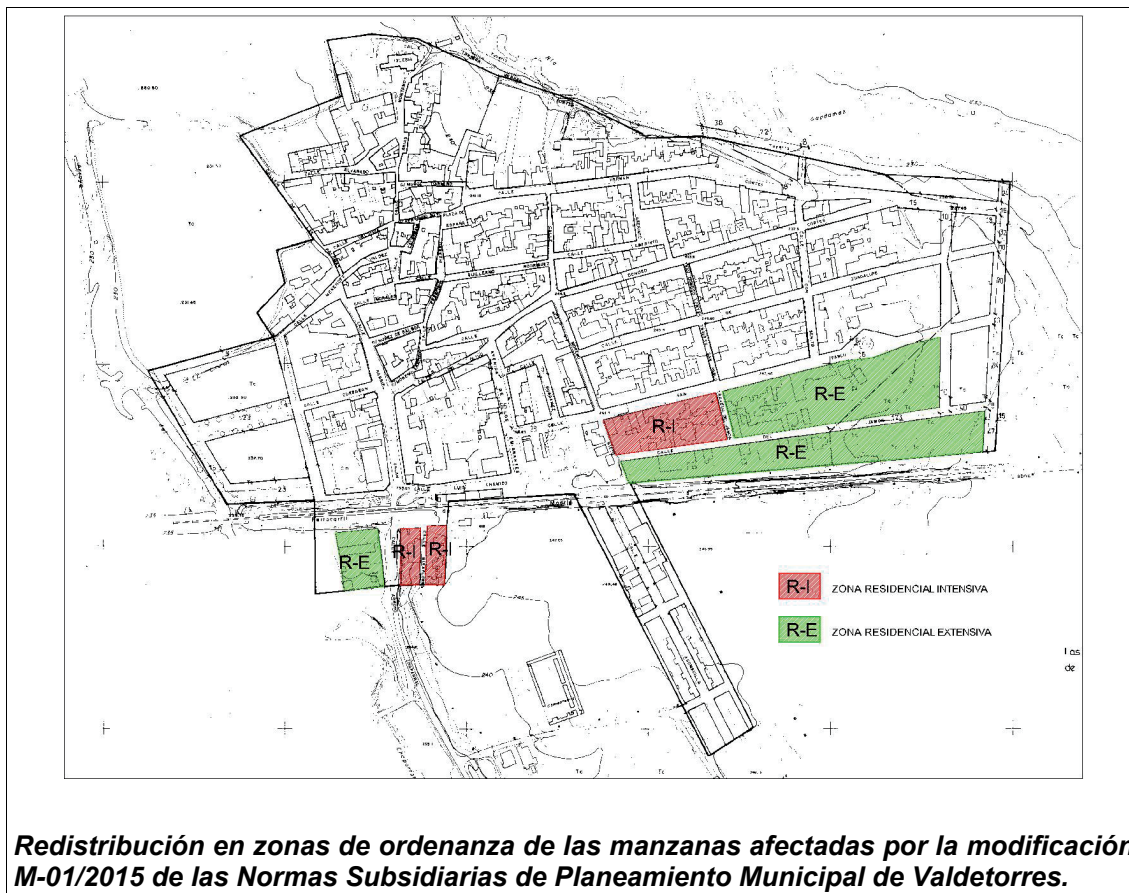
De las seis manzanas que formaban esta zona de ordenanza eliminada, tres se incluyen dentro de la zona de ordenanza "Residencial Intensiva" por adaptarse la parcelación y tipologías edificatorias existentes a las condiciones de ordenación reguladas en ella.

Las tres restantes se incluyen en la zona de ordenanza denominada "Residencial Extensiva" ya definida en las Normas Subsidiarias en la que se permite una nueva tipología edificatoria que se denomina "Edificación adosada", a la que se ajustan mejor las edificaciones existentes en estas manzanas.

Las limitaciones a la ocupación previstas en las Normas Subsidiarias así como las que se determinan para la nueva tipología edificatoria que se define impiden que mediante esta Modificación de Planeamiento se originen incrementos de aprovechamiento lucrativo.

En los esquemas siguientes se refleja la situación de las manzanas afectadas y las áreas normativas en las que se incluyen.





2. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN M-01/2015 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VALDETORRES.

La Modificación M-01/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal no plantea alteraciones de la ordenación que puedan producir efectos sobre el medio ambiente.

Las modificaciones de la ordenación que se plantean consisten únicamente en ajustar, para unas manzanas concretas ubicadas en suelo urbano, las zonas de ordenanza previstas en las vigentes Normas Subsidiarias y las tipologías edificatorias. No se altera ni la clasificación de suelo, ni la regulación del suelo no urbanizable, ni los parámetros de aprovechamiento e intensidades edificatorias, ni se introducen cambios en los usos permitidos que impliquen que puedan implantarse usos distintos a los posibles con las vigentes Normas Subsidiarias, por lo que no se prevé ningún efecto ambiental negativo.

**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 24/10/2016 y n.º BA/048/2016, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en el ajuste de las zonas de ordenación urbanística y las tipologías edificatorias aplicables a la ordenanza "Tolerancia Industrial" de Suelo Urbano.

Municipio: Valdetorres.

Aprobación definitiva: 30/06/2016.

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, 24 de octubre de 2016.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán.

• • •