



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

*RESOLUCIÓN 22 de diciembre 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 Solana de los Barros, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable residencial de carácter autónomo de la parcela 116 del polígono 8, delimitándose el Sector SAU 6-URCA "Sierra de Olivos". (2017060799)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 22 de diciembre 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 Solana de los Barros 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).

A este procedimiento le precedió el contemplado en la disposición adicional cuarta de la Ley 15/2001, surgida como consecuencia de la aprobación de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, tendente a la previa obtención de su declaración de viabilidad, que fue informada favorablemente mediante Resolución del entonces Consejero de Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de 30-12-14.

Teniendo por objeto la modificación la reclasificación de terrenos para uso residencial de carácter "autónomo" destinado a su ocupación temporal o estacional, se ha comprobado que, aunque no se establece la ordenación detallada del nuevo sector, si se contempla una densidad y régimen de desarrollo y aprovechamiento que se ajusta, en líneas generales, a las peculiaridades derivadas de la última modificación operada por Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-4-15).

No obstante, debe aclararse que respecto de la previsión de reserva de vivienda "protegida", no puede ampararse en lo dispuesto en la disposición adicional tercera contemplada para los municipios con Plan General Municipal Simplificado, y le resultará plenamente aplicable las nuevas previsiones contempladas en el artículo 74.3.c de la LSOTEX (10 %).

Por otro lado, se aprecia que, aunque se ha obtenido el previo informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial, en relación con las condiciones de acceso al nuevo sector por la Carretera BA-001 (29-9-15), deberá contemplarse inequívocamente en su régimen de deberes, y como condición obligatoria para el desarrollo del nuevo sector, la de costear y asegurar, por sus promotores, la conexión con esta carretera, con las debidas condiciones de accesibilidad y seguridad (artículo 14.1.2.f de LSOTEX).

A tal fin, deberá solicitarse nuevo informe de ese Servicio de Carreteras en relación con el Plan Parcial, donde se concretará detalladamente las condiciones del mismo.

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) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.



2) Publicar como Anexo I a este acuerdo, la nueva normativa y/o fecha urbanística, aplicable al nuevo sector.

Asimismo, se completará con el documento "refundido", de la modificación sobre la documentación de conjunto afectada de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como soporte digital (formato "word") que incluya la nueva normativa y/o ficha que facilite su publicación (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

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 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del PACAPs), 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 del asunto más arriba epigrafiado, por resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 22 de diciembre de 2016, se crean las normas específicas para el Suelo Apto Para Urbanizar del sector SAU 6-URCA "Sierra de Olivos", que quedan redactadas como sigue:

### NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### URBANIZACIÓN RESIDENCIAL DE CARÁCTER AUTONOMO. SAU 6-URCA\_01

##### ***Apartado 1. Definición, caracterización y superficie.***

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este capítulo será los terrenos que clasificados como suelo urbanizable, aparecen delimitados en el plano de ordenación 0-01 CLASIFICACIÓN DEL SUELO de esta modificación, como nuevo Sector. Uso residencial de baja densidad para viviendas aisladas. La superficie total estimada es de:

Sector SAU-06 URCA: 50.000 m<sup>2</sup>.

Los terrenos incluidos en cada uno de estos sectores constituyen un Área de Reparto de cargas y beneficios, delimitándose una única Unidad de Ejecución en el Sector que permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, Equidistribución y Urbanización de la Totalidad de su superficie (Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura).

##### ***Apartado 2. Objetivos.***

Cubrir la necesidad de viviendas de segunda residencia, de recreo para fines de semana y periodos vacacionales alejadas del núcleo urbano y relacionadas con el suelo agrícola.

##### ***Apartado 3. Condiciones de usos Pormenorizados.***

- I. Uso global: Residencial.
- II. Usos Pormenorizados permitidos.

Uso Característico: Residencial aislada de baja densidad, categoría. Régimen de segunda residencia

Usos complementarios: Se autorizan los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional, incluido Espacios Libres.
- Espacios Libres.



Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Servicios de infraestructura y Transportes.
- Agrícolas.

III. Usos pormenorizado prohibidos:

- Industrial.

IV. Zonificación:

En el plano de ordenación 0-01CLASIFICACIÓN DEL SUELO, figura el nuevo sector. Para el equipamiento Dotacional y los espacios libres se indica solo su superficie, quedando pendiente, por definir, su ubicación lo cual se realizará en el Plan Parcial.

#### ***Apartado 4. Nivel de Intensidad.***

(Artículo 74 Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y artículo 28 del Real Decreto 7/2007, de 23 de enero, del Reglamento de Planeamiento de Extremadura).

Además por ser una urbanización Residencial de Carácter autónomo se reflejaran las condiciones particulares con las que se determinaron en el sector para la declaración de la viabilidad. Resolución de la Consejería de Fomento, vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo del 30 de diciembre de 2014.

I. Densidad:

La densidad no podrá superar las 10 viviendas por hectárea.

II. Aprovechamiento medio:

La edificabilidad no podrá superar los 0,15m<sup>2</sup>techo /m<sup>2</sup>suelo de sector (referido a uso residencial).

III. Capacidad máxima:

Las capacidades resultantes, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y las superficies totales estimadas, serán:

Sector SAU 6-urca\_01 ..... 50 viviendas.

#### ***Apartado 5. Condiciones de Edificación.***

I. Parcelación:



— Parcela mínima:

Fachada - 10 m.

Fondo - 10 m.

Superficie - 500 m<sup>2</sup>.

II. Tipología edificatoria:

— Uso residencial aislada de baja densidad.

— Uso de equipamiento Dotacional y servicios de Infraestructura y transportes: En línea o aislada. Artículo 62.

III. Implantación:

— Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 20 % de la superficie de la parcela edificable.

— Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad que se indica con las limitaciones del párrafo siguiente:

- Vivienda unifamiliar aislada: Todo el fondo de parcela respetando retranqueos.
- Resto de usos: Todo el fondo de parcela respetando retranqueos.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Los retranqueos mínimos serán 3 m en todos sus lados (delantero, laterales y fondo).

En las zonas de retranqueo se permitirán construcciones bajo rasante que sean necesarias como para accesos a sótanos, zonas de registro de instalaciones, depuradoras, pozos y cualquier otra construcción que no sobresalga sobre la rasante de la parcela.

IV. Volumen:

— Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,5 metros, medida a la cara inferior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

— Edificabilidad:

Edificabilidad máxima de parcela: será la resultante del reparto del proyecto de parcelación una vez aplicado el aprovechamiento medio del sector, no pudiendo superar el 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s aplicado sobre la superficie de parcela neta edificable.

***Apartado 6. Condiciones de Infraestructuras.***

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 5 metros de calzada.

El acerado tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros. Se permitirán por el carácter local del vial y la poca intensidad de tráfico rodado, la realización de soluciones de tráfico compartido y plataformas únicas.

La pavimentación de la vía se puede hacer con materiales naturales, como son zahorras, empedrados, albero o similares. Apartado 2 de disposición adicional cuarta de la Ley 10/2015.

Acceso a Carretera: Se reformará el acceso conforme las condiciones establecidas por la Diputación de Badajoz para la mejora de seguridad y visibilidad.

Las Redes de abastecimiento de agua, electricidad y vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Abastecimiento: La urbanización deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que se unirá a la red municipal.

Saneamiento: Sistema separativo de recogida de aguas, realización de sistema de depuración autónomo. La recogida y evacuación de aguas pluviales serán en superficie y las fecales estarán canalizadas bajo el vial hasta la depuradora.

Electricidad: Conexión de Línea, transformador, red de B.T., Alumbrado de vial.

***Apartado 7. Condiciones de desarrollo y Ejecución.***

- Figura de Planeamiento: El sector será objeto de un único Plan Parcial.
- Sistema de gestión: La promoción será privada. Entidad urbanística de Conservación.
- Sistema de actuación: El sistema de actuación será el de compensación o cooperación.
- Distribución Poligonal y Etapas: El Sector SAU-06 URCA, constituye un único polígono. Las distintas etapas de realización y sus proyectos de urbanización serán establecidos en el plan de etapas del Plan Parcial.

***Apartado 8. Dotaciones mínimas.***

Las dotaciones mínimas a prever serán las fijadas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y sus modificaciones en la Ley 9/2010 y Ley 10/2015 y en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, es decir:

La Reserva de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, no será inferior a 35 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable, de los que al menos 15 m<sup>2</sup> por



cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable serán zonas verdes (artículo 74 de LSOTEX, y artículo 28 de RPLANEX).

Se preverá un mínimo de un plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial para viviendas inferiores a 120 m<sup>2</sup> construidos y 1,5 plazas para cuando las viviendas tengan una superficie mayor (artículo 74 de LSOTEX y artículo 28 de RPLANEX).

Se preverá un mínimo de plazas de aparcamiento de carácter público, anejas al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo residencial potencialmente edificable (artículo 74 de LSOTEX y artículo 28 de RPLANEX).

La reserva de suelo para la construcción de viviendas de protección se realizarán en el núcleo principal de forma discontinua, como se establece en el punto segundo de la disposición adicional cuarta de la ley 9/2010 Ley 10/2015, ya que el carácter de esta urbanización será el de segunda residencia y no es posible destinar suelo para este tipo de vivienda. Esta reserva será del 10 % del aprovechamiento.

#### ***Apartado 9. Cesiones obligatorias y gratuitas.***

Se cederá el 5 % del aprovechamiento lucrativo ya que la urbanización es de baja densidad. Esta cesión se establecerá en el plan parcial y proyecto de parcelación, pudiéndose ceder en superficie para edificar y/o monetizarse económicamente.





## **ANEXO II**

### **RESUMEN EJECUTIVO**

Se presenta esta modificación puntual de las NNSS de Solana de los Barros en virtud del artículo 82 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura y artículos del 102 al 107 del Decreto 7/2007 Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

La modificación consiste en la creación de un nuevo sector de desarrollo de suelo Urbanizable que constituirá un único Plan Parcial.

Tiene por objeto modificar la NNSS de Solana de los Barros para reclasificar como suelo Urbanizable Residencial de Carácter Autónomo los terrenos situados en el Polígono 8, Parcela 116 del TM de Solana de los Barros. Tras haber sido declarada "Actuación Viable" como Urbanización residencial de carácter autónomo, según disposición adicional cuarta de Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura; y Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Se propone un nuevo sector Urbanizable denominado SAU 6-URCA (Suelo Apto para Urbanizar 6-Urbanización Residencial de Carácter Autónomo).

El sector propuesto para la URCA proviene de una finca con tamaño, geometría y localización adecuados para el desarrollo de este tipo de urbanizaciones. El desarrollo de esta urbanización se planteará con edificaciones aisladas de poca densidad y adaptadas a la topografía existente.

El desarrollo de este sector, responde a la demanda de construcción de viviendas destinadas a ocupación temporal o estacional, los miembros de la asociación promotora tienen todos primera residencia en otro núcleo de Población, pretenden de forma legal establecer una residencia para el ocio de fin de semana y temporadas de verano, se sitúa en una zona del Término Municipal de Solana donde se observa una gran demanda de viviendas de este tipo que se están construyendo de forma diseminada y de forma clandestina algo que intentamos evitar con esta urbanización residencial de Carácter aislado, siguiendo la filosofía de la Ley del Suelo para estos casos en su disposición adicional cuarta (Ley 9/2010).

Se creará una Entidad urbanística de conservación que resolverá infraestructuras, dotaciones y servicios de manera autónoma. Las infraestructuras resolverán y garantizarán la accesibilidad, suficiencia sanitaria de la urbanización acorde a la densidad edificatoria de la misma.

La propuesta pretende dar respuesta a la demanda de viviendas alejadas de los entornos urbanos como segunda residencia o de uso recreativo y estacional. A lo largo del tiempo se han ido implantando pequeños núcleos de población clandestinos que no favorecen el desarrollo sostenible en el medio rural, con esta urbanización pretendemos dar respuesta a una demanda creciente amparados por el Marco de la Ley y de una forma ordenada y sostenible.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

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

**CERTIFICA:**

Que con fecha 05/04/2017 y n.º BA/024/2017, 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 la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Residencial de Carácter Autónomo de la parcela 116 del polígono 8, delimitándose el sector SAU 6-URCA "Sierra de olivos".

Municipio: Solana de los Barros.

Aprobación definitiva: 22/12/2016.

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, 5 de abril de 2017.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •

