



*RESOLUCIÓN de 26 de abril de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 01/2017 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdastillas, consistente en la reducción del ámbito del SAU Sector 1 y la homologación del mismo, así como la previsión de su desarrollo mediante dos unidades de ejecución, con el establecimiento de su ordenación detallada. (2018062022)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de abril de 2018, 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 su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, 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 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose 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.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017 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 Valdastillas 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).

El objeto de la modificación es reordenar en unidades de actuación con ordenación detallada el actual suelo apto para urbanizar SAU-1, ubicado en el norte del término municipal de Valdastillas, y poder establecer allí una nueva cooperativa de agricultores municipal, actualmente situada en el núcleo urbano, y que ocasionan los consiguientes problemas de tráfico.

Por otro lado, se deja sin aprovechamiento la zona al norte de la carretera N-110, de 16.761,63 m<sup>2</sup>, ya que forma parte de ésta y del Cordel del Valle, pasando a ser suelo no urbanizable protegido. Así, quedaría como suelos aptos para urbanizar, una superficie de 79.083,84 m<sup>2</sup>.

Al mismo tiempo, se procede a la homologación del nuevo sector delimitado, conforme a lo previsto en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la 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 a la homologación las limitaciones establecidas en los artículos 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.

No obstante, esto no es así en el caso presente. Por encontrarse precedida esta homologación de una modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, al superar el ámbito redelimitado las limitaciones recogidas en el artículo 124 de la LSOTEX.

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

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

#### ACUERDA :

- 1º) Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación epigrafiada.
- 2º) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la Ficha Urbanística del nuevo Sector 1, resultante de la aprobación de la presente modificación.



Con carácter previo a la publicación de este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, deberá aportarse "refundido" de la modificación sobre la documentación de conjunto afectada de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (Planos P-2 y P-3, y nueva Ficha Urbanística del Sector 1), así como soporte digital (formato "word") que incluya la nueva ficha urbanística resultante 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 de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan 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 el 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 Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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).

Mérida, 26 de abril de 2018.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

**ANEXO I**

<b>FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE</b>	
SAU-1	
Superficie bruta del sector (E)	<b>79.083,84 m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento medio (E)	<b>1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento edificable máximo (E)	<b>79.083,84 m<sup>2</sup>t</b>
Aprovechamiento tipo (E)	<b>3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>CESIONES: ORDENACION ESTRUCTURAL</b>	
Espacios libres de dominio y uso público (E)	<b>9.984,17 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento dotacional (E )	<b>4.127,85 m<sup>2</sup></b>
<b>CESIONES: ORDENACION DETALLADA</b>	
Superficie Uso industrial	<b>53.522,42 m<sup>2</sup></b>
Superficie de viales	<b>11.449,40 m<sup>2</sup></b>
Usos: Ordenanza 2 industrial, ordenanza 3 , equipamientos y ordenanza 4, espacios libres y zonas verdes.	
La cantidad de m2s destinados a equipamientos y espacios libres de edificación se considerará ordenación estructural, no así su situación ,salvo la franja de protección de la N-110. El área del sector se deberá desarrollar mediante la redacción de un Programa de Ejecución dado el carácter de propiedad, si bien podrá efectuarse por O.P.O.(E) Reserva de aparcamientos: 395 plazas (E) La cesión correspondiente al aprovechamiento del 10% a la administración actuante no será inferior a 7.908,38 m <sup>2</sup> t. (E)	
Sistema de Actuación recomendado: <b>Compensación u O.P.O.</b> Sistema de Actuación alternativo: <b>Concertación.</b>	



<b>Ficha de la Unidad de Ejecución UA-1 SECTOR 1</b>	
<b>UNIDAD DE EJECUCION</b>	<b>UA-1 SECTOR 1</b>
Superficie bruta aproximada de la Unidad de Ejecución (E)	<b>18.983,03 m<sup>2</sup></b>
Porcentaje sobre el total del sector (E)	<b>24 %</b>
<b>APROVECHAMIENTO</b>	
Coefficiente de edificabilidad: m <sup>2</sup> const./m <sup>2</sup> sup. Bruta (E)	<b>1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento edificable total m <sup>2</sup> t (E)	<b>18.983,03 m<sup>2</sup>t</b>
Aprovechamiento tipo (E)	<b>3 m3/m2</b>
<b>CESIONES</b>	
Superficie aproximada para viales (D)	<b>3.806,81 m<sup>2</sup></b>
Espacios libres de dominio y uso público (E)	<b>3.327,39 m<sup>2</sup></b>
% de cesiones	<b>42,62 %</b>
Equipamientos (E)	<b>956,63 m<sup>2</sup></b>
Objetivo: Consolidar la primera franja de protección de la N-110 mediante una franja de ZONA VERDE (E), y creación de tipologías industriales anejas con acceso desde el vial de ascensión.	
Usos: <b>Ordenanza Zona 3:dotacional, ORDENANZA 4: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES y Ordenanza 2:INDUSTRIAL (E)</b>	
Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 10 % aprovechamiento (E) Reserva de aparcamientos: 95 (E)	
Sistema de Actuación recomendado: <b>Compensación u O.P.O.</b> Sistema de Actuación alternativo: <b>Concertación.</b>	



<b>Ficha de la Unidad de Ejecución UA-2 SECTOR 1</b>	
<b>UNIDAD DE EJECUCION</b>	<b>UA-2 SECTOR 1</b>
Superficie bruta aproximada de la Unidad de Ejecución (E)	<b>60.100,81 m<sup>2</sup></b>
Porcentaje sobre el total del sector (E)	<b>76 %</b>
<b>APROVECHAMIENTO</b>	
Coefficiente de edificabilidad: m <sup>2</sup> const./m <sup>2</sup> sup. Bruta (E)	<b>1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento edificable total m <sup>2</sup> t (E)	<b>60.100,81 m<sup>2</sup>t</b>
Aprovechamiento tipo (E)	<b>3 m3/m2</b>
<b>CESIONES</b>	
Superficie aproximada para viales (D)	<b>7.642,59 m<sup>2</sup></b>
Espacios libres de dominio y uso público (E)	<b>6.656,78 m<sup>2</sup></b>
% de cesiones	<b>29,06 %</b>
Equipamientos (E)	<b>3.171,22 m<sup>2</sup></b>
<p>Objetivo: Consolidar el segundo acceso desde el vial articulador con un vial central (D) y creación de tipologías industriales anejas con acceso desde el vial de ascensión y ese vial central. Las dotaciones existentes ( depósito) calificarlas en zonas dotacionales</p> <p>Usos: <b>Ordenanza Zona 3:dotacional, ORDENANZA 4: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES y Ordenanza 2:INDUSTRIAL (E)</b></p> <p>Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 10 % aprovechamiento (E) Reserva de aparcamientos: 301 (E)</p> <p>Sistema de Actuación recomendado: <b>Compensación u O.P.O.</b> Sistema de Actuación alternativo: <b>Concertación.</b></p>	

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE ASPECTOS AMBIENTALES**

*RESUMEN EJECUTIVO  
MODIFICACION DE NNSSMM DE VALDASTILLAS: DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO  
URBANIZABLE SAU SECTOR 1 CON ORDENACION DETALLADA INCORPORADA*

**RESUMEN EJECUTIVO**

En cumplimiento del artículo 79.2 de la Ley 10/2015 de 8 de abril de modificación de la LSOTEX ( DOE 10/04/2015) sirva este documento como **resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, que incluye un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.**

El objeto de la MODIFICACIÓN PUNTUAL viene motivado por la intención del Ayuntamiento de Valdastillas de reclasificar y ordenar unos terrenos, para así facilitar el desarrollo de esa parte del municipio ciñendo y ordenando detalladamente las unidades de actuación a las distintas propiedades y así poder edificar y conseguir con más facilidad los oportunos permisos para la construcción de nuevas instalaciones agropecuarias pertenecientes a la cooperativa municipal, además de futuros usos necesarios, entre ellos poner a disposición de los vecinos, terrenos para construir naves-nido para la recogida y selección de la cereza.

Para este fin se reordena en unidades de actuación con ordenación detallada el actual Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U. 1) existente en las NN.SS.MM. concretamente en la zona de junto a las actuales instalaciones de la Agrupación en funcionamiento para así facilitar el desarrollo urbanístico de esa parte del municipio y poder ubicar la nueva cooperativa de agricultores municipal y sacar suelo municipal para instalación de naves.

La zona se encuentra cruzada o rodeada por el cordel del Valle, concretamente en los terrenos al Norte de la N-110. Además, la superficie del cordel, junto con la superficie de la N-110 dentro de este sector, suponen la eliminación de parte del sector al Norte de la N-110 quedando por tanto como suelo no urbanizable protegido en base a la Ley 15/2001 en su artículo 11.2.2.

El presente documento se redacta por parte de la OGUVAT, Oficina de urbanismo del Valle del Jerte, concretamente por D. Julián Burgos Ibáñez, arquitecto director de la misma.

**POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES**

Se ha valorado convenientemente la alternativa de realizar la modificación no resultando negativa para el entorno la actuación así como tampoco para el aspecto del entorno en que se ubica la misma, sin que vaya a alterar en absoluto los trazados de los caminos de acceso a la finca ni la configuración del terreno.

Dado el carácter urbano prácticamente consolidado (se encuentra dando frente a viales pavimentados que cuenta con conexión a las redes municipales ya definidas así como el continuo trasiego de tráfico peatonal y rodado que suponen su cercanía al suelo urbano, Agrupación de Cooperativas, gasolinera, etc.. y a varias fincas con cultivo dedicado a minifundio de cerezos, con lo que se trata de muchos propietarios distintos, supone la degradación de cualquier interés medioambiental original que la parcela pudiese haber tenido inicialmente, por lo que la actuación no resultará dañina en este aspecto.

**La modificación no supone cambios en la calificación o clasificación del suelo, ya son suelos urbanizables y la modificación no supone más que cambios en los límites de unidades de actuación para facilitar la gestión.**

**RESUMEN EJECUTIVO**

*MODIFICACION DE NNSSMM DE VALDASTILLAS: DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE SAU SECTOR 1 CON ORDENACION DETALLADA INCORPORADA*

La presente modificación supone una mejora en las condiciones medioambientales en tanto que el nuevo suelo que se clasifica ahora supone un instrumento de ordenación urbanística que regulará un crecimiento controlado adecuado ya a las propiedades.

Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de Normativa propuesta no supondrá un impacto negativo para las zonas que se verán afectadas, sino que al contrario podrán ser una herramienta de mejora del medio ambiente y de la imagen del municipio en todos los casos además de la base que justifica esta modificación.

El arquitecto

Fdº.: Julián Burgos Ibáñez

**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 31/07/2018 y n.º CC/049/2018, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual 01/2017 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la reducción del ámbito del SAU Sector 1 y la homologación del mismo, así como la previsión de su desarrollo mediante dos unidades de ejecución, con el establecimiento de su ordenación detallada.

Municipio: Valdeastillas.

Aprobación definitiva: 26/04/2018

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. 79.1.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, 31 de julio de 2018.

El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento  
Urbanístico y territorial  
(P.S. Instrucción 6/2016 de 1 de diciembre,  
del Secretario General)  
El Jefe de Sección de Planes y Programas

Fdo.: JUAN A. PEROMINGO GAMINO