



*RESOLUCIÓN de 13 de julio de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2016 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jerte, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable protegido a suelo urbanizable de uso industrial de la parcela 580 del polígono 4, junto a la carretera N-110 y al sector SUR-1 "Los Arenales", creándose el sector SUR-2 con ordenación detallada.* (2018060124)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 13 de julio de 2017, 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 Comunidad Autónoma 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 Jerte 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 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 Ley 10/2015, de 8 de abril, DOE de 10 de abril (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20 de octubre).

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 1/2016 de las Norma Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva normativa y/o fichas urbanísticas resultantes 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 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).

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 13 de julio de 2017, se modifican en la normativa urbanística los artículos 184.a "Tipo de edificación" y 205 "SUR-1 y SUR-2 Los Arenales", así como las fichas de las unidades de actuación resultantes SUR-1 y SUR-2, quedando redactados como sigue:

### **Artículo 184.a. Tipo de edificación.**

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales.

Usos permitidos.

- Vivienda solo permitida para el guarda o vigilante.
- Garaje-aparcamiento debiendo proveerse de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación. En el caso de que la industria requiera carga o descarga, estas actividades deberán realizarse dentro de la parcela, por lo que se reservará el espacio correspondiente.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en todas las categorías.
- Industrias en las categorías segunda y tercera.
- Oficinas anejas a las industrias sin limitación de superficie.
- Sanitario en categoría primera y segunda en edificio exclusivo.

Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en estas Normas.
2. Las líneas de fachada de las edificaciones en este tipo de suelo correspondientes a la carretera N-110 se acotan a eje de la carretera en los planos correspondientes.

Condiciones de volumen e higiénicas.

Altura máxima 10,50 metros a la cumbrera y número máximo de plantas: tres.

Separación a todos los linderos tres metros. Para el caso de promociones conjuntas o cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes, se permitirá el adosamiento lateral de las edificaciones.

Parcela mínima.

1000 metros. No obstante para promociones conjuntas adosadas o cuando las edificaciones puedan adosarse podrá disminuirse esta superficie a 500 m<sup>2</sup>.



Como excepción en el SUR-2 la parcela mínima se fija en 500 metros. No obstante para promociones conjuntas adosadas o cuando las edificaciones puedan adosarse podrá disminuirse esta superficie a 250 m<sup>2</sup>.

Superficie ocupada.

Será como máximo el setenta por ciento del total de la parcela edificable.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad neta de la parcela se fija en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Artículo 205. SUR-1 y SUR-2 "LOS ARENALES"**

Suelo urbanizable colindante junto a la carretera N-110.

PARÁMETROS:

Altura máxima permitida: 10,5 metros, tres plantas.

Otras consideraciones: Suelo urbanizable industrial

Superficie total del sector-1: 68.570 m<sup>2</sup>

Superficie total del sector-2: 17.891,20 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Número máximo de naves industriales: 72 naves en SUR-1, no se fija para el SUR-2.

Densidad de naves industriales: 10,5 naves/ha.

Reserva de suelo para dotaciones públicas excluido el viario: será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Previsión de plazas de aparcamiento: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Planeamiento de desarrollo: Mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial y programa de ejecución en ordenaciones detalladas.

Es condición necesaria para el desarrollo del sector, la obligatoriedad del mantenimiento del acceso al Refugio ganadero existente en la zona clasificada.

USO PRINCIPAL: INDUSTRIAL, en primera y segunda categoría.

USOS COMPATIBLES:

— Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil, en todas sus categorías.



- Talleres domésticos y pequeña industria al servicio de las viviendas, en categorías 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>.
- Uso hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión.
- Dotacional en todas sus categorías.
- Zonas libres de edificación y verdes públicas.

## FICHA de SECTOR SUR-1

Superficie	<b>68.570,00 m<sup>2</sup></b>
NUMERO MÁXIMO DE NAVES INDUSTRIALES	<b>72 naves</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO	<b>0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Densidad de naves industriales	<b>10,5 naves/ha</b>
Dotaciones públicas excluido el viario	<b>&gt;15 % superficie ordenada</b>
Uso Principal: - Industrial Usos Compatibles: -Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil -Talleres domésticos y pequeña industria al servicio de las viviendas (categorías 3. <sup>a</sup> y 4. <sup>a</sup> ) -Uso hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión. -Dotacional en todas sus categorías -Zonas libres de edificación y verdes públicas.	
Porcentaje mínimo de reserva a zonas verdes será >2/3 de la reserva para Dotaciones Públicas Reserva de aparcamientos: Una plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de edificación.	
Sistema de Actuación recomendado: Gestión indirecta Compensación	



## FICHA de SECTOR SUR-2

Superficie	<b>17.891,20 m<sup>2</sup></b>
APROVECHAMIENTO MÁXIMO (E)	<b>8.051,04 m<sup>2</sup></b>
APROVECHAMIENTO MEDIO (E)	<b>0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>DOTACIONES: ORDENACION DETALLADA</b>	
Superficie para viales (D)	<b>2.395,56 m<sup>2</sup></b>
ZV (D)	<b>1.950,87 m<sup>2</sup></b>
Superficie Uso industrial (D)	<b>11.585,85 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento Dotacional (D)	<b>1.213,82 m<sup>2</sup></b>
Usos: IA. INDUSTRIA Y ALMACENAJE EQ_ EQUIPAMIENTO ZV_ ZONA VERDE	
Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento <b>10 % (E)- 805,104 m<sup>2</sup></b> Reserva de aparcamientos (745,10 M2): 41 plazas públicas	
Sistema de Actuación recomendado: Gestión indirecta Compensación	



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Técnico redactor: Marino Álvarez Rey.

Titulación: arquitecto.

El objeto de la modificación puntual viene motivado por la intención de reclasificar y ordenar detalladamente unos terrenos como SUB que cuentan con los servicios municipales de manera inmediata, cerca de suelo urbano, y muy delimitados físicamente y prácticamente incluidos en la trama urbana existente, para así facilitar el desarrollo de esa parte del municipio dentro de la ordenanza industrial existente en el Sector Sur-1 en desarrollo mediante la Clasificación de Suelo Urbanizable para uso industrial en una extensión de 17.891,20 m<sup>2</sup>, situados en el término municipal de Jerte en la zona denominada "Los Arenales", actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido, y justificado por no reunir las condiciones precisas para su consideración como suelo urbano o no urbanizable, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones así como el artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El objetivo es la ordenación del área para su posterior urbanización en un sector de suelo urbanizable de uso industrial que resuelva y aproveche adecuadamente la dotación de servicios y equipamientos suficientes para la satisfacción de la demanda propia de la población o de las actividades que el ámbito de la actuación se consoliden o implanten, y las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

El sector vecino, denominado Sector Sur-1, posee unos aprovechamientos y ordenanzas que serán asumidos en el sector ahora propuesto, a los efectos de conseguir un desarrollo unificado, coherente y lejos de especulaciones entre vecinos que podrían generar tensiones, excepto en la parcela mínima que se reduce a 500 m<sup>2</sup>. La redacción de las condiciones del sector Sur-1 se amplían al SECTOR SUR-2. Para ello se MODIFICA el artículo 184.a, el punto que corresponde con "parcela mínima" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jerte, que quedaría redactado en los siguientes términos:

Parcela mínima.

1000 metros. No obstante para promociones conjuntas adosadas o cuando las edificaciones puedan adosarse podrá disminuirse esta superficie a 500 m<sup>2</sup>.

Como excepción en el SUR-2 la parcela mínima se fija en 500 metros. No obstante para promociones conjuntas adosadas o cuando las edificaciones puedan adosarse podrá disminuirse esta superficie a 250 m<sup>2</sup>.

**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 02/01/2018 y n.º CC/003/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2016 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable protegido a suelo urbanizable de uso industrial de la parcela 580 del polígono 4, junto a la carretera N-110 y al sector SUR-1 'Los Arenales', creándose el sector SUR-2 con ordenación detallada

Municipio: Jerte.

Aprobación definitiva: 13/07/2017.

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, 2 de enero de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

