RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ribera del Fresno, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado de terrenos ubicados anexos al casco urbano, junto a la calle Virgilio Gutiérrez, creándose la unidad de actuación UA-9.
(2018062356)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 22 de febrero 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 resolver sobre su aprobación definitiva, 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 Ribera del Fresno 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 10-4-15—, disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 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,

A C U E R D A :

1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiado.

2.º) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa y/o ficha 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 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 (formato "Word"), 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 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 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, 22 de febrero de 2018.

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 22 de febrero de 2018, se modifica el artículo 89 "Parcela Mínima" y se crea la Unidad de Actuación UA-9, quedando en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como siguen:

Artículo 89. "Parcela mínima".

1. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo calificado de industrial (zona en carretera de Los Santos de Maimona y unidad de actuación n.º 6) serán las siguientes:

   — Superficie mínima: 500 m².

   — Fachada mínima: 15 metros.

2. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo calificado residencial de ensanche y mixto de residencial e industrial, unidades de actuación n.º 5, 7, 8 y 9 y actuaciones en prolongación en c/ Cigüeña y camino del pozo de San Juan serán las siguientes:

   — Superficie mínima: 200 m².

   — Fachada mínima: 10 metros.

   — Fondo mínimo: 10 metros.

   — Separación mínima entre los linderos enfrentados: 10 metros.

3. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en el resto del suelo urbano serán las siguientes:

   — Superficie mínima: 100 m².

   — Fachada mínima: 6 metros.

   — Fondo mínimo: 8 metros.

   — Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6 metros.

4. Serán también edificables las que no reúnan las condiciones anteriores, pero se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de la localidad de Ribera del Fresno, con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas subsidiarias.

5. La representación gráfica del suelo industrial, del suelo residencial de ensanche, del suelo mixto y del resto del suelo urbano, se efectúa en los planos correspondientes del proyecto a los que se habrá de atener para señalar las condiciones mínimas de cada una de las parcelas.

Ficha de la actuación (UA-9):

Unidad de actuación UA-9	
Superficie delimitada	2.033,84 m²
Aprovechamiento / Edificabilidad	1289,60 m²t
Edificabilidad de la unidad	0,63407
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Uso global (artículo 75 NNSS)	Residencial
Calificación del suelo (artículo 98 NNSS)	Mixto de residencial e industrial
Dotaciones totales (excluido viario)	451,36 m²
Superficie zona verde	193,44 m²
Superficie resto dotaciones	257,92 m²
Superficie Uso mixto	992 m²
Superficie reservada vivienda régimen de protección pública artículo 74 LESOTEX	30 % de la edificabilidad total 348,20 m²t
Plazas de aparcamiento (≥ 0,5 x 100 m²t)	7 plazas

Usos permitidos	Industrial. Residencial. Compatible con: Planta baja: uso público, terciario y artesanía y pequeña industria). Otras plantas: usos público y terciario, exclusivamente oficinas y sanitario (consultorio), excluido alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.
Coeficiente de edificabilidad neto	1,3 m²/ m²
Ocupación	80 % 100 % en planta baja de uso no residencial. En este caso la ocupación en planta primera será como máximo del 65 %.
Número máximo de plantas	2
Altura de la edificación	7,50 m
Sistema de ejecución propuesto	Gestión directa cooperación

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA:

Equipo redactor: Julián Vega García, Arquitecto.

INTRODUCCIÓN:

Este resumen ejecutivo se redacta según lo establecido en el artículo 79.2 de la LSOTEX (redactado por el apartado diecisiete del artículo único de la Ley 10/2015, 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE de 10 abril).

SÍNTESIS DESCRIPTIVA.

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:

La modificación puntual afecta a una zona situada al norte del municipio, en concreto al final de la calle Virgilio Gutiérrez en el encuentro con la parcela 177 del polígono 11 (zona conocida como Viña del Coso), justo en la delimitación de suelo urbano. Las parcelas afectadas son las de referencia catastral 06113A011001770000ZU, 06113A011090030000ZI y 06113A011090090000ZH, uno de ellas de propiedad privada y las otras dos de dominio público.

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN:

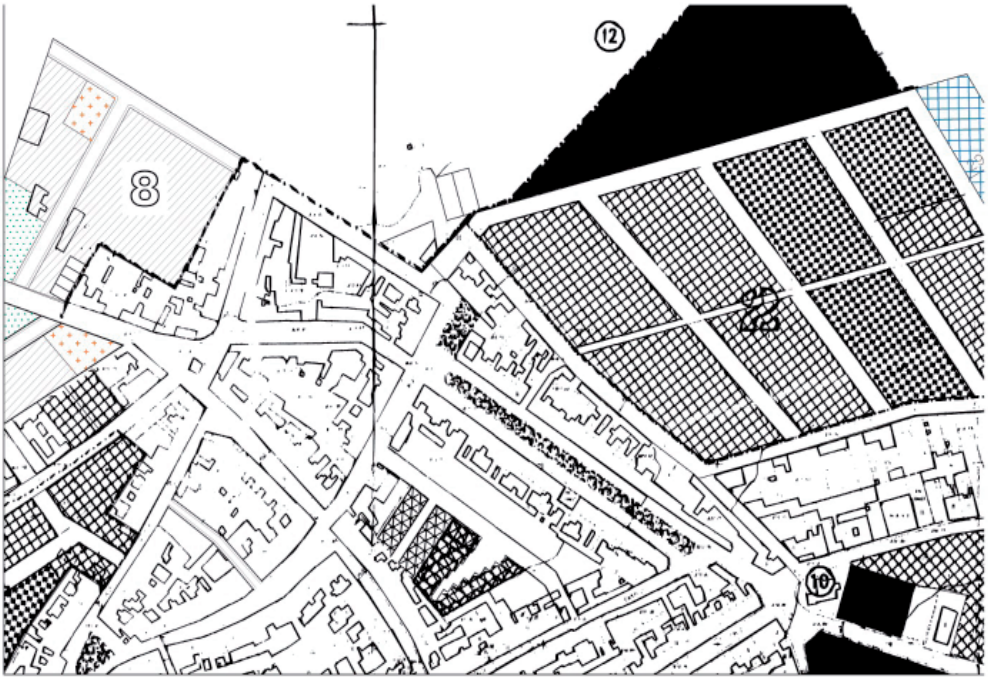
Se plantea la reclasificación de una zona de suelo no urbanizable de superficie total 2.033,84 m² a suelo urbano, modificando la delimitación existente, para incluir la superficie acordada con el municipio (fruto de acuerdos y cesiones iniciales).

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN:

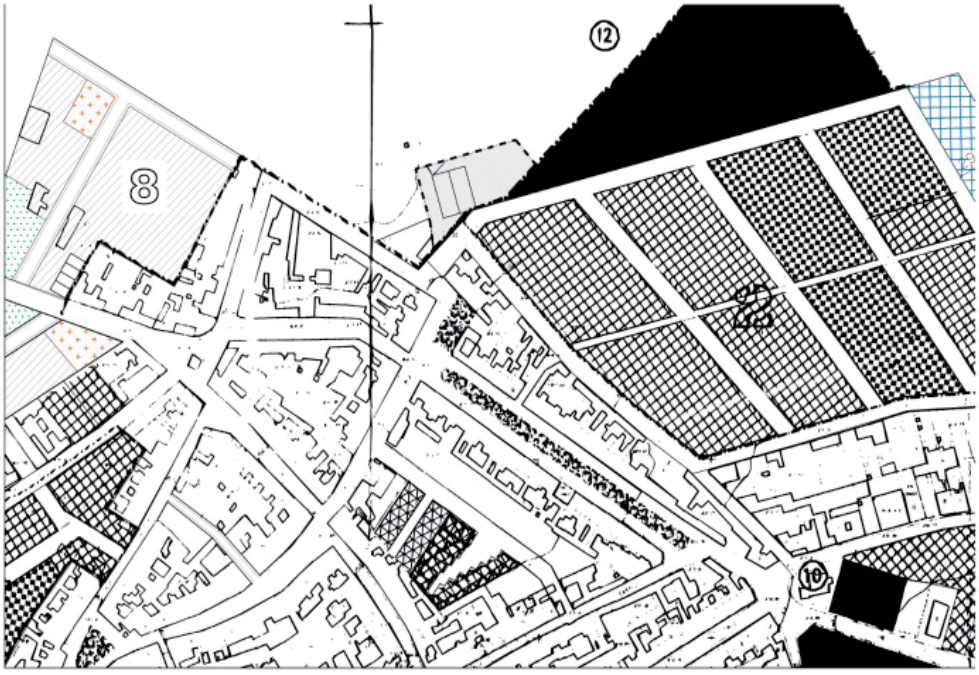
Se reclasificarán 992 m² de suelo no urbanizable contiguo con el suelo urbano incluyendo además 590,48 m² para dotaciones según lo estipulado en la LSOTEX y 590,48 m² de viario, la parte de viario colindante proporcional a la zona objeto de la modificación para completar las comunicaciones y conexiones con los caminos existentes.

Respecto a las dotaciones, se cumplirá con las mínimas a destinar a zonas verdes y el resto de dotaciones se destinarán a uso de aparcamiento público en superficie para resolver las demandas existentes en la zona y la sobrecarga a la que está sometido el viario circundante. Las necesidades de aparcamiento son generadas por la situación del centro de enseñanza secundaria, la guardería y el centro de día, todos ellos ubicados en la calle Virgilio Gutiérrez, además de las derivadas del uso residencial.

Se define y delimita una nueva Unidad de Actuación (UA-9) que incluye el suelo con la calificación de "Residencial" (Suelo Mixto de Residencial e Industrial, donde se permitirá el uso residencial e industrial). De esta forma, no se modificará el articulado de las normas subsidiarias más que el artículo 89 para incluir esta nueva unidad de actuación en la definición de la parcela mínima.



Estado inicial



Nueva delimitación de suelo urbano

NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 89:

Artículo 89. Parcela mínima.

1. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo calificado de industrial (zona en carretera de Los Santos de Maimona y unidad de actuación n.º 6) serán las siguientes:

   — Superficie mínima: 500 m².

   — Fachada mínima: 15 metros.

2. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo calificado residencial de ensanche y mixto de residencial e industrial, unidades de actuación n.º 5, 7, 8 y 9 y actuaciones en prolongación en c/ Cigüeña y camino del pozo de San Juan serán las siguientes:

   — Superficie mínima: 200 m².

   — Fachada mínima: 10 metros.

   — Fondo mínimo: 10 metros.

   — Separación mínima entre los linderos enfrentados: 10 metros.

3. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en el resto del suelo urbano serán las siguientes:

   — Superficie mínima: 100 m².

   — Fachada mínima: 6 metros.

   — Fondo mínimo: 8 metros.

   — Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6 metros.

4. Serán también edificables las que no reúnan las condiciones anteriores, pero se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de la localidad de Ribera del Fresno, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

5. La representación gráfica del suelo industrial, del suelo residencial de ensanche, del suelo mixto y del resto del suelo urbano, se efectúa en los Planos correspondientes del Proyecto a los que se habrá de atener para señalar las condiciones mínimas de cada una de las parcelas.

FICHA DE LA NUEVA UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA-9):

Unidad de actuación UA-9	
Superficie delimitada	2.033,84 m²
Aprovechamiento / Edificabilidad	1289,60 m²t
Edificabilidad de la unidad	0,63407
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Uso global (artículo 75 NNSS)	Residencial
Calificación del suelo (artículo 98 NNSS)	Mixto de residencial e industrial
Dotaciones totales (excluido viario)	451,36 m²
Superficie zona verde	193,44 m²
Superficie resto dotaciones	257,92 m²
Superficie Uso mixto	992 m²
Superficie reservada vivienda régimen de protección pública artículo 74 LESOTEX	30 % de la edificabilidad total 348,20 m²t
Plazas de aparcamiento (≥ 0,5 x 100 m²t)	7 plazas

Usos permitidos	Industrial. Residencial. Compatible con: Planta baja: uso público, terciario y artesanía y pequeña industria) Otras plantas: usos público y terciario, exclusivamente oficinas y sanitario (consultorio), excluido alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.
Coeficiente de edificabilidad neto	1,3 m^2/ m^2
Ocupación	80 % 100 % en planta baja de uso no residencial. En este caso la ocupación en planta primera será como máximo del 65 %.
Número máximo de plantas	2
Altura de la edificación	7,50 m
Sistema de ejecución propuesto	Gestión directa cooperación

EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES:

Según lo dispuesto en el artículo 49 y siguientes de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura se presentó el documento ambiental estratégico, ante el cual, la Dirección General de Medio Ambiente decidió no someter la modificación puntual al procedimiento de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente en la forma prevista en la Ley por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

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 25/09/2018 y n.º BA/065/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano no consolidado de terrenos ubicados anexos al casco urbano, junto a la calle Virgilio Gutiérrez, creándose la unidad de actuación UA-9.

Municipio: Ribera del Fresno.

Aprobación definitiva: 22/02/2018.

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 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, 25 de septiembre de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán.

• • •