



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

*RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación para el desarrollo del sector SAU-3 de Valdastillas (Integrante de un Programa de Ejecución).*

(2018062662)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de mayo 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 Valdastillas no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", adaptado u homologado 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, en principio, por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la Ley 15/2001 (LSOTEX)).

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los artículos 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los artículos 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En la nueva propuesta realizada por el Ayuntamiento (19-4-18) se ha procedido a una revisión de la ordenación prevista inicialmente, evitando su incidencia sobre el SAU-2 colindante, y planteando la "monetización" parcial de sus reservas preceptivas, a la vista de las edificaciones existentes y el elevado grado de consolidación alcanzado, que impide su completa localización dentro del ámbito afectado (artículo 80.6 de la LSOTEX).

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 el Plan Parcial de Ordenación epigrafiado.
- 2) Publicar, como anexo I a esta acuerdo, sus Ordenanzas Reguladoras.

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 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, 31 de mayo de 2018.

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO I

Como resultado de la aprobación definitiva del asunto anteriormente epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en su sesión de 31/05/2018 se incorpora a la normativa urbanística la nueva ordenanza 2.bis, regulada desde el artículo 192 bis al 198 bis.

### 2. ORDENANZA 2 bis. INDUSTRIAL

#### **Artículo 192 bis). Tipo de edificación.**

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales.

#### **Artículo 193 bis). Usos permitidos.**

- Vivienda solo permitida para el guarda o vigilante.
- Garage-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.

#### **Artículo 194 bis). 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.

#### **Artículo 195 bis). Condiciones de volumen e higiénicas.**

Altura máxima 10 metros a la cumbre.

***Artículo 196 bis). Parcela mínima.***

300 metros.

***Artículo 197 bis). Superficie ocupada.***

Será como máximo el ochenta por cien del total de la parcela edificable.

***Artículo 198 bis). Edificabilidad máxima.***

La resultante del desarrollo del sector.

Las ordenanzas dotacional y zona verde se asimilan del articulado existente.



## ANEXO II

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

El objeto del Plan Parcial de Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Valdastillas, el cual viene motivado por la intención del promotor, AIU Agrupación de Cooperativas Valle del Jerte, SAU. Sector 3 de Valdastillas, previo acuerdo con el Ayuntamiento de Valdastillas de desarrollar y ordenar un sector (SAU 3) desarrollado asistemáticamente, con todos los servicios en el término municipal de Valdastillas, coincidente con las actuales instalaciones de la Agrupación de Cooperativas, en buen estado y en funcionamiento, y muy delimitados físicamente, para así facilitar el desarrollo de esa parte del municipio y así poder edificar y conseguir los oportunos permisos para la legalización y construcción de instalaciones agropecuarias.

El documento técnico ha sido redactado por el Arquitecto Marino Álvarez Rey.

Según acuerdo plenario adoptado con fecha 17-4-2018 se aprueba la monetización de parte del suelo dotacional.

Se lleva a cabo una actuación de regularización, basada en el artículo 80, punto 6, de la LSOTEX, justificando la entrega de parte de las dotaciones públicas con el pago de su valor en metálico, debido a que el grado de consolidación alcanzado por las edificaciones no permite la entrega del suelo correspondiente a las dotaciones públicas.

Así, se procederá a la entrega de 889,32 m<sup>2</sup> de suelo para dotaciones públicas y se monetizarán los 1.296,56 m<sup>2</sup> restantes alcanzando de este modo un total de 2.185,88 m<sup>2</sup> de las reservas dotacionales, superando la mínima exigible según los estándares del artículo 74 de la LSOTEX.

— La normativa urbanística aplicada es la siguiente:

#### 2. ORDENANZA 2 bis. INDUSTRIAL.

##### ***Artículo 192 bis. Tipo de edificación.***

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales.

##### ***Artículo 193 bis. Usos permitidos.***

- Vivienda sólo 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.

***Artículo 194 bis. 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.

***Artículo 195 bis. Condiciones de volumen e higiénicas.***

Altura máxima 10 metros a la cumbre.

***Artículo 196 bis. Parcela mínima.***

300 metros.

***Artículo 197 bis. Superficie ocupada.***

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

***Artículo 198 bis. Edificabilidad máxima.***

La resultante del desarrollo del sector.

Las ordenanzas dotacional y zona verde se asimilan del articulado existente.

### 3. ORDENANZA 3. USO DOTACIONAL

***Artículo 199. Características.***

En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica salvo la de una edificabilidad máxima sobre la parcela edificable de 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con ocupación total de la parcela.



#### 4. ORDENANZA 4. ZONAS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y VERDES PÚBLICAS

##### ***Artículo 200. Características.***

Se han señalado en los planos correspondientes tanto las zonas verdes existentes como las previstas por este planeamiento. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros, una planta y una edificabilidad de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines.

**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 31/10/2018 y n.º CC/065/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan Parcial de Ordenación para el desarrollo del sector SAU-3.

Municipio: Valdeastillas.

Aprobación definitiva: 31/05/2018.

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, 31 de octubre de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

