



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 22 de diciembre de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativa a la modificación puntual n.º 33 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valencia de Alcántara, consistente en la creación de una "Zona XXX Residencial alineada de baja densidad", en calle Mérida y calle Extremadura. (2018060202)

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 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 Valencia de Alcántara 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 radicarán, 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 reciente Ley 10/2015, de 8 de abril —DOE de 10-4-15— (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de 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,

ACUERDA :

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 33 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar como anexo I a este acuerdo, la nueva ordenanza urbanística 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 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 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 22 de diciembre de 2016, se modifica en la normativa urbanística el "Cuadro resumen de ordenanzas particulares en suelo urbano" y se crean las "Ordenanzas particulares de la zona XXX - Residencial alineada de baja densidad" (artículos 328, 329 y 330), quedando redactados como sigue:



CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima plantas	Edif. Máx. sobre Parcela m2/m2	Edif. Máx. Global sobre U.E. m2/m2
		Fachada m	Fondo m	Superf. m				
Zona XIII. Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva de 3 plantas	En Hilera	6	12	100	70	3	2,10	1,35
Zona XIV. Residencial con Tolerancia Industrial	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95
Zona XV. Industrial	En Hilera Aislada	10	20	200	70	Nave I.-1 Otros.-2	0,70	0,50
Zona XVI. Terciaria	En Línea Industrial	6	12	100	70	2	1,40	0,95
Zona XVII. Equip. Comunitario		10	20	200	70	1	0,70	0,95
Zona XVIII. Espacios Libres		Condiciones de Edificación iguales a las de la Zona de Ubicación del Equipamiento						
Zona XIX a XXVII. Aldeas	En Línea	6	12	200	70	2	1,40	0,95
Zona XXVIII. Industrial 1ª a 3ª Categoría	Hilera Aislada	10	20	200	70	1	1	1
Zona XXIX. Residencial unif. Implantación libre.	Libre	12	15	200	40	2	0,80	0,55
Zona XXX. Residencial alineada de baja densidad.	Alineada	12	15	200	80	2	0,80	0,55



ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XXX - RESIDENCIAL
ALINEADA DE BAJA DENSIDAD

Artículo 328. Definición y delimitación.

Su situación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación, Corresponde a la delimitación formada por las calles: Avenida de Extremadura, Calle Mérida y el PERI-1, según la delimitación que figura en los planos.

Artículo 329. Condiciones de uso.

- I. Uso global: Residencial.
- II. Usos pormenorizados permitidos:
- Uso Principal: Será el Residencial Alineada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
 - Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Comunitario.
 - Espacios Libres.
- Se permiten los siguientes:
- Industria, categoría 1.ª, Talleres Artesanales.
 - Terciarios.
- III. Usos pormenorizados prohibidos:
- Agrícola.
 - Industria, categoría 2.ª a 6.ª.
 - Residencial Unifamiliar en Línea.
 - Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
 - Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo 330. Condiciones de edificación.

- I. Parcelación:
- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.



— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 12 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 200 m².

Para promociones unitarias con tipología Unifamiliar en Hilera (mínimo 10 viviendas), las dimensiones serán las siguientes:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m².

— Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria:

Edificación alineada.

III. Implantación:

— Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 80 % de la superficie edificable de la parcela (artículo 63).

— Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
- Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

IV. Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,80 m²/m².



- En promociones unitarias con tipología unifamiliar en hilera (mínimo 10 viviendas), la edificabilidad máxima será de 1,40 m²/m².
- En las parcelas edificables con superficie inferior a 300 m², la edificabilidad máxima será 1 m²/m².

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

Edificabilidad lucrativa: 0,50 m²/m².

Edificabilidad de los equipamientos: 0,05 m²/m².

Edificabilidad global: 0,55 m²/m².

En promociones unitarias con tipología unifamiliar en hilera que conformen conjuntos de, como mínimo, 10 viviendas, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las siguientes:

Edificabilidad lucrativa: 0,85 m²/m².

Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m².

Edificabilidad global: 0,95 m²/m².

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

El documento técnico de la modificación ha sido redactado por el Arquitecto Juan Pedro Hilanderas Mohedano.

ANTECEDENTES.

El presente documento, correspondiente a la "Modificación Puntual de las NNSSMM de Valencia de Alcántara", que debe servir de base a la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, como resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, así como extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

1. RESUMEN EJECUTIVO.

1.1. LOCALIZACIÓN.

La modificación puntual afecta a una pequeña porción de Suelo Urbano del término municipal de Valencia de Alcántara. La zona se ubica entre las calles: Avenida de Extremadura, Calle Mérida y el PERI-1.

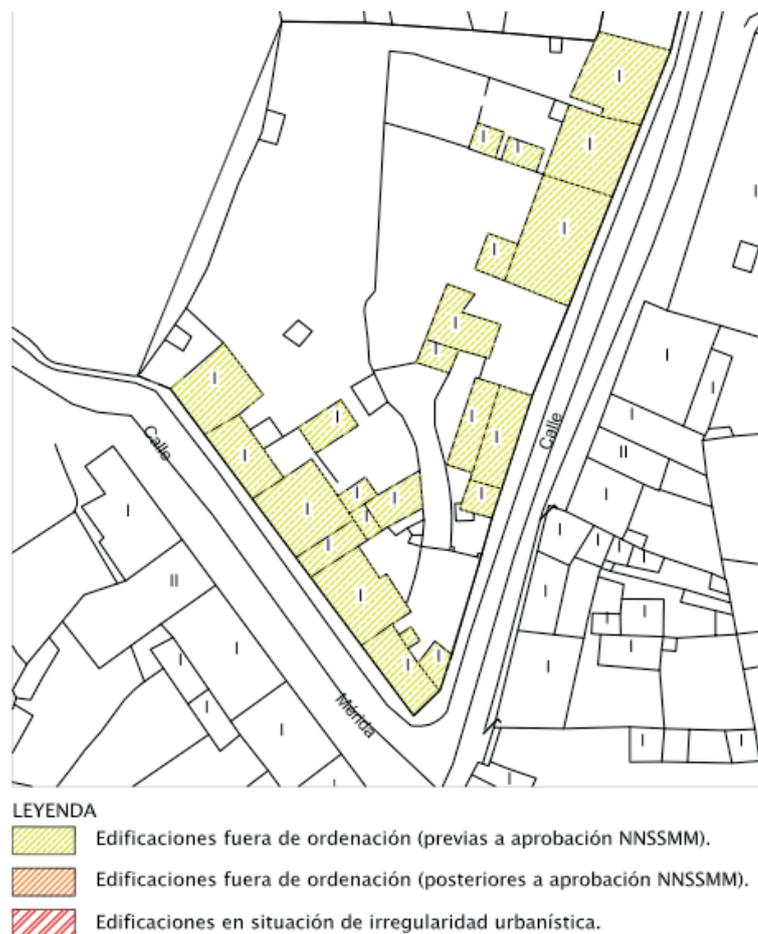


1.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMA.

El ámbito de esta modificación, se caracteriza por tratarse de una zona residencial donde la implantación de las construcciones, no se ajusta a lo establecido en las actuales NNSSMM para la zona que le es de aplicación, que es la Zona IX, caracterizada por tratarse de construcciones que deben retranquearse en todos sus linderos un mínimo de 3 metros, por ello, se propone la creación de una nueva ordenanza, ajustándose a la realidad física, de viviendas alineadas a vial. Se aprovecha la presente modificación, para suprimir el parámetro de ocupación, fijado en el 40 % de la parcela por cada una de las dos plantas permitidas, y aumentándolo hasta el 80 %, con la finalidad de flexibilizar el diseño de las edificaciones dadas las nuevas condiciones de implantación. No se contempla modificar la edificabilidad, y por tanto no se aumenta aprovechamiento urbanístico.

Esta modificación, no aumenta la edificabilidad en la parcela, por lo que se considera que no sea aumenta el aprovechamiento urbanístico.

Situación actual:



Situación propuesta:



LEYENDA

-  Edificaciones fuera de ordenación (previas a aprobación NNSSMM).
-  Edificaciones fuera de ordenación (posteriores a aprobación NNSSMM).
-  Edificaciones en situación de irregularidad urbanística.
-  Edificaciones regularizadas con la Modificación puntual de NNSSMM.



Emplazamiento:

Delimitación según ortofoto SIGPAC:



2. ACCIONES SUCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

2.1. FASE DE PLANEAMIENTO.

La realización de los estudios e informes previos a la redacción de la modificación puntual, así como las determinaciones y el contenido de la modificación puntual en sí misma, no implican impactos significativos sobre el medio ambiente:

Se persigue la modificación de las determinaciones referentes a la Zona IX definida en las NN.SS.MM., mejorando las condiciones de aplicación y adecuándolo a las determinaciones de la legislación vigente.

2.2. FASE DE URBANIZACIÓN.

La modificación no prevé la urbanización de ningún suelo, únicamente adapta las condiciones de ocupación y edificación a determinaciones de la legislación y mejora las condiciones para uso residencial, por lo que no se prevén impactos sobre el medio por obras de urbanización.

2.3. FASE DE IMPLANTACIÓN.

La construcción de cualquier edificación, comprendería las obras necesarias para desarrollar el uso correspondiente. Así, se distinguen las siguientes actividades susceptibles de producir impactos sobre el medio:

- Movimientos de tierras.
- Generación de residuos de obra.
- Movimientos de maquinaria.
- Emisiones atmosféricas: ruidos, vibraciones, emisiones de contaminantes gaseosos, etc.
- Préstamos y vertederos.
- Consumo de recursos.
- Obras de infraestructuras, en su caso.

2.4. FASE DE EXPLOTACIÓN.

En esta fase se desenvolverían la actividad implantada, cuya incidencia será la misma que cualquier otra edificación de carácter urbano, que se manifestaría fundamentalmente en la generación de Residuos Sólidos Urbanos y los derivados a la Red de Saneamiento municipal y el consumo de recursos como serán Energía Eléctrica y Agua potable.



EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Se habrán de valorar los posibles impactos que con motivo de la posible implantación del uso contemplado:

Impactos durante la fase de construcción:

a.1) Impactos sobre la atmósfera:

Emisión de polvo y partículas durante las obras.

Aumento de los niveles sonoros durante las obras.

a.2) Impactos producidos sobre el suelo:

Transformación del relieve y formas del terreno durante las obras.

Destrucción del suelo en las superficies de ocupación.

Calidad del suelo en zonas de instalaciones provisionales.

Contaminación de suelos por malas prácticas de la maquinaria.

a.3) Impactos sobre el agua:

La hidrología superficial de la zona no se verá afectada de forma significativa por las obras, pues los vertidos deberán tratarse en función de los residuos generados.

a.4) Impacto sobre la vegetación:

La realización de las obras no llevaría asociadas unas influencias directas, pues no existen masas arbóreas, salvo los pastos existentes, por lo tanto no se causaría una afección negativa.

a.5) Impactos sobre la fauna:

La influencia sobre la fauna de la zona de actuación es nula, ya que es una zona muy antropizada por su proximidad al núcleo urbano.

a.6) Impactos sobre el paisaje:

Afecciones paisajísticas mínimas por el movimiento de tierras.

a.7) Impactos sobre el medio social y cultural:

Afección a la población del entorno por las posibles obras de carácter aislado.

Afección a la movilidad de los vehículos por el tráfico de la maquinaria.



Impactos durante la fase de funcionamiento:

b.1) Impactos sobre la atmósfera:

No se prevén.

b.2) Impactos sobre el suelo:

Ocupación y consumo del suelo.

b.3) Impactos sobre el agua:

Aumento de la demanda de agua por el funcionamiento de la actividad.

b.4) Impactos sobre los recursos energéticos:

Aumento de la demanda energética para el funcionamiento de la actividad.

b.5) Impactos sobre el paisaje:

No se prevén.

b.6) Impactos sobre el medio socio-económico:

No se prevén.

Una vez estudiados estos parámetros se establecerían medidas para prevenir, compensar, corregir y reducir las repercusiones ambientales negativas. Estas medidas se establecerían tanto en la fase de diseño, como en la de ejecución como en la de funcionamiento.

ANÁLISIS SOBRE LA CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En general, el grado de incidencia sobre el medio de las determinaciones de la modificación puntual se considera bajo teniendo en cuenta la realidad urbanística de Valencia de Alcántara, y los terrenos afectados por la modificación puntual.

Por otra parte, atendiendo también a las actividades permitidas en la clasificación del suelo del NN.SS.MM., se deduce que las características ambientales que se derivan de la ejecución de la modificación puntual no tendrán carácter significativo.

Igualmente, en el inventario ambiental no se detectaron bienes geológicos, culturales, socioeconómicos o infraestructuras que se vean afectados directamente por la ordenación establecida.

En cuanto a las protecciones, la modificación puntual no modifica las protecciones existentes en aquellas zonas del ámbito que presentan valores merecedores de preservar.

La modificación propiamente dicha no implica un efecto ambiental directo.

**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 18/01/2018 y n.º CC/006/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 33 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la creación de una "Zona XXX Residencial alineada de baja densidad", en calle Mérida y calle Extremadura.

Municipio: Valencia de Alcántara.

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, 18 de enero de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán.

• • •

