

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

ACUERDO de 29 de julio de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acerca de la modificación n.º 1/2019/A de las Normas Subsidiarias de Villafranca de los Barros, para la delimitación de una reserva de suelo, con destino a la ampliación del polígono industrial "Los Varales", con la simultánea propuesta de reclasificación de los mismos (de SNU de especial protección para sus valores agrícolas a SUB de uso industrial), y la creación de un nuevo sector 7. (2021AC0075)

Asunto: Modificación n.º 1/2019/A de las Normas Subsidiarias para delimitación de una reserva de suelo, con destino a la ampliación del polígono industrial "Los Varales", con la simultánea propuesta de reclasificación de los mismos (de SNU de Especial Protección por sus Valores Agrícolas a SUB de Uso Industrial), y la creación de un nuevo Sector 7. Villafranca de los Barros.

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 de Extremadura, 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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura (DOE 02/07/2019).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 05/08/2019).

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019 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 Villafranca de los Barros 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 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).

La disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley", y en su nueva redacción dada por Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE 25/05/2020), dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia".

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el 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 de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

El asunto epigrafiado fue examinado en anteriores sesiones de esta Comisión de 27-6-19 y 28-1-21, en la última de las cuales se acordó:

"Dejar de nuevo en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto el municipio aporte el preceptivo informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, ajustándose, en su caso, a sus condiciones".



Se ha recibido una nueva propuesta del Ayuntamiento, donde se recogen expresamente la aceptación por parte del mismo, de las condiciones recogidas en el nuevo informe de Confederación Hidrográfica de 15-06-2021.

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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva 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 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 Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial 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 Único de Urbanismo y de Ordenación del Territorio 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 siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 6 de agosto de 2021.

V.º B.º de la Presidenta de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio de
Extremadura,

D.ª EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO
YAGÜE

Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,

D. JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 29 de julio de 2021, se modifica el artículo 289 del título IX, capítulo 1, de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue, incluyéndose además la nueva ficha del Sector S7 en título IX, capítulo II,

Artículo 289. Usos.

1. Los Sectores S-1, S-2, S-3, S-4 y S-6 tendrán como uso prioritario el residencial. El Sector S-5, S-7 y S-8 tendrá un uso prioritario industrial.

2. Se admiten los usos compatibles contenidos en las Ordenanzas V y VIII.

7. SECTOR S7:

Localización: Sector delimitado por la carretera de La Fuente del Maestro y el trazado de la Autovía de la Plata, la zona de protección de la vía de la Plata, y el camino de Los Alteros.

Superficie: 486.821 m².

Gestión: Expediente de expropiación para ampliación del PMS.

Sistema: Otras formas de ejecución mediante Obras Públicas Ordinarias .

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso prioritario: industrial.

Usos compatibles: Los contenidos en el artículo 262 de la Ordenanza VIII.

Parcela mínima: 500 m².

Aprovechamiento medio: 0,70 m²/m².

Planeamiento de desarrollo y Documentos de Ejecución: Programa de Ejecución, incluyendo en su caso Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización.

Todos estos instrumentos deberán ser informados por el Ministerio de Fomento y Dirección General de Infraestructuras de manera vinculante cuando pudieran afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado o Autonómicas, o a sus elementos funcionales.

**Condiciones de ordenación:**

- Quedan fijados los viales estructurales y las prolongaciones de los existentes en la actualidad.

Condiciones sectoriales de ordenación:

- Los usos, obras o actuaciones en los terrenos afectados por las zonas de protección de las carreteras estatales quedarán sometidos a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 18121/1994, de 2 de septiembre. Cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo o cambio de uso, estarán sometidas a las limitaciones establecidas en el artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad de la citada ley.
- Una vez programado gestionado y ejecutado el S7, estará prohibido cualquier tipo de publicidad visible desde las calzadas de la carretera del estado y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma

Reservas de suelo:

- 15% de la Superficie total ordenada, destinándose 2/3 partes de dicha reserva a zonas verdes. Se definen su ubicación en la modificación puntual.

Cesiones:

- 15% de la Superficie total ordenada, destinándose 2/3 partes de dicha reserva a zonas verdes.
- 10% aprovechamiento lucrativo total.

Dotación de plazas de aparcamiento:

- Plazas de carácter privado: 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.
- Plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.
- Plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.



Se plantea ubicación de las dársenas de aparcamiento necesarias. El resto de plazas se prevén en zona de viario público.

ORDENACIÓN DETALLE

Condiciones de ordenación:

- Se definen viales de ordenación de detalle según documentación gráfica adjunta. Los viales interiores, dotaciones y cesiones quedarán fijados en el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle.
- La situación de las cesiones de zonas verdes y equipamientos obedecen a un correcto remate de los bordes y el correcto funcionamiento de las infraestructuras necesarias. (posibles crecimientos del sector, condiciones de evacuación de aguas residuales...)

Condiciones Particulares de Parcelación y Edificación:

- La tipología de la edificación se definirá por manzanas, en edificación aislada, pareada o adosada en función de las dimensiones de las parcelas y el carácter de la industria.
- El número máximo de plantas será de tres.
- La parcela mínima edificable será de 500 m².
- Se establecerá la obligación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

FICHA URBANÍSTICA HOMOLOGADA

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable.

ÁREA DE REPARTO: El sector 7 constituye un único Área de reparto.

| | SECTOR 7 | CARÁCTER |
|------------------------------------|---|-----------------|
| GESTIÓN | Expediente de expropiación ampliacion PMS | |
| SUPERFICIE TOTAL (M ²) | 486.821 m ² | ESTRUCTURAL |
| USO GLOBAL | INDUSTRIAL | ESTRUCTURAL |
| VIARIO (M ²) | 52.284 m ² | ESTRUCTURAL |



| SECTOR 7 | | CARÁCTER |
|---|--|-----------------|
| APROV. OBJETIVO (M ²) | 340.494,70 m ² | ESTRUCTURAL |
| SUELO LUCRATIVO (M ²) | 354.557 m ² | ESTRUCTURAL |
| EDIFICABILIDAD GLOBAL (M ² /M ²) | 0,70 m ² /m ² | ESTRUCTURAL |
| CESIONES (M ²) | | |
| — Zonas Verdes | 48.809 m ² | ESTRUCTURAL |
| — Equipamientos | 24.770 m ² | ESTRUCTURAL |
| PLAZAS APARCAMIENTOS | Carácter Privado 1 pl/100 m ² sup. const. | ESTRUCTURAL |
| PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO | 1.703 Ud | ESTRUCTURAL |
| CESIÓN AYUNTAMIENTO (M ² T) | 35.455,70 m ² | ESTRUCTURAL |
| DISEÑO URBANO Y CALIDADES | Según tipología prevista | DETALLADO |
| CONDICIONES PARA EL DESARROLLO | Prog. Ejec. Con Plan parcial LOTUS | DETALLADO |
| PLAZOS DE EJECUCIÓN | 4 años aprobación prog. Ejecución | DETALLADO |
| EDIFICABILIDAD S/PARCELA NETA | 0,96 m ² /m ² | DETALLADO |



ANEXO HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR S7

Objeto: se realiza el presente Anexo de Homologación del Sector S-7, con el objeto de establecer las determinaciones de carácter estructural y detallado, características del sector y documentación gráfica del mismo.

Localización: Sector delimitado por la carretera de La Fuente del Maestro y el trazado de la Autovía de la Plata, la zona de protección de la vía de la Plata, y el camino de Los Alteros.

Superficie: la superficie del sector es de 486.821 m².

Objetivo: se trata de la ordenación de una zona adyacente al sector industrial S-5, para delimitar una reserva de suelo que posibilite la adquisición municipal del suelo necesario para la ampliación del Polígono Industrial Los Varales mediante la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable de Uso industrial, denominado S7.

Gestión: Expediente de expropiación para ampliación del PMS.

Desarrollo: Programa de Ejecución que, al no haberse definido la Ordenación Detallada del Sector, incorporará el correspondiente Plan Parcial.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Superficie: 486.821 m².

Uso prioritario: industrial.

Condiciones de ordenación:

- Quedan fijados los viales estructurales y las prolongaciones de los existentes en la actualidad.

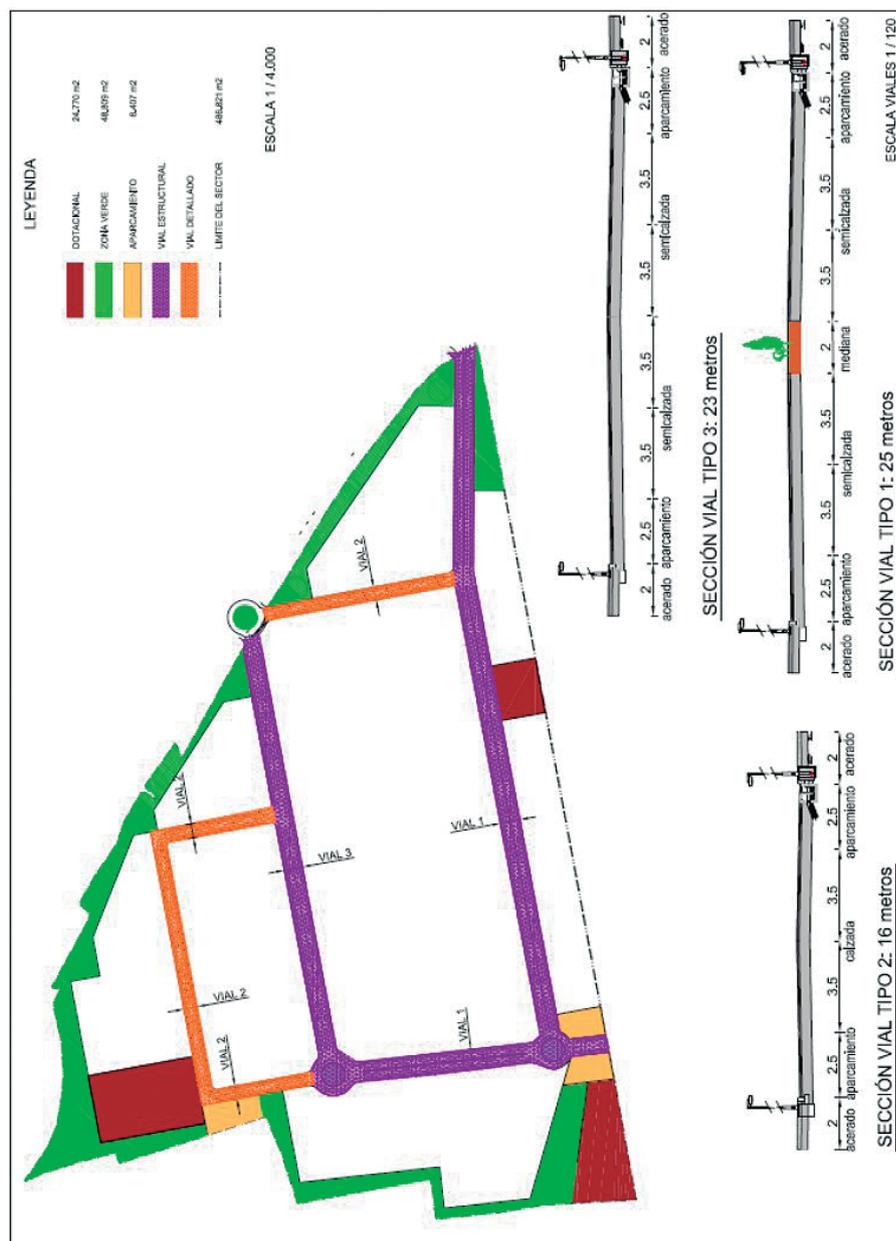
Reservas de suelo de cesión obligatoria:

- Zonas verdes y espacios libres: 48.809 m².
- Equipamientos: 24.770 m².

Se establecerá la obligación de una plaza de aparcamiento de carácter privado por cada 100 m² de edificación y una plaza de aparcamiento de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, por cada 200 m² de techo potencialmente edificable.

Otras condiciones:

- Los usos, obras o actuaciones en los terrenos afectados por las zonas de protección de las carreteras estatales quedarán sometidos a lo dispuesto en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre. Cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo o cambio de uso, estarán sometidas a las limitaciones establecidas en el artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad de la citada ley.
- Una vez programado gestionado y ejecutado el S7, estará prohibido cualquier tipo de publicidad visible desde las calzadas de la carretera del estado y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.





ANEXO II _ RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LA DELIMITACION DE UNA RESERVA DE SUELO PARA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL AL SITIO "LOS VARALES" E INCORPORACION DE SNUBLE DE USO INDUSTRIAL. SECTOR 7.

El planeamiento vigente en Villafranca de los Barros son las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura en sesión de fecha 30 de marzo de 2.004 y publicada en el DOE de 26 de octubre de 2004.

— Objeto.

Analizada la necesidad de previsión de obtención de suelo para la posible ampliación del polígono industrial, motivado por la reciente ampliación de varias industrias de la localidad que han colmatado la casi totalidad del suelo vacante, se plantea la redacción de esta modificación, para delimitar una reserva de suelo que posibilite la adquisición municipal del suelo necesario para la ampliación del Polígono Industrial Los Varales mediante la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable de Uso industrial, denominado S7, de gestión pública.

Con la intención de facilitar la adquisición del suelo por parte del Ayuntamiento y su cesión a la comunidad autónoma de Extremadura en una fase previa a la fase de gestión urbanística, se diseña en esta modificación una reserva de suelo urbanizable coincidente con el ámbito territorial del Sector 7 en el que se pueda ejercer la potestad expropiatoria sin necesidad de posponer la misma al momento de fijación del sistema de actuación de los ámbitos de gestión, en orden a que la comunidad autónoma de Extremadura actúe directamente sobre suelo público.

— Documentos afectados.

- Incorporación al texto de las NN.SS. Ficha del Sector 7.
- Plano 4. Ordenación: Actuación en Suelo Urbano y Urbanizable. Modificado.

Villafranca de los Barros, 29 de septiembre de 2021.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 04/10/2021 y n.º BA/073/2021, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación n.º 1/2019/A de las Normas Subsidiarias para delimitación de una reserva de suelo, con destino a la ampliación del polígono industrial "Los Varales", con la simultánea propuesta de reclasificación de los mismos (de SNU de Especial Protección por sus Valores Agrícolas a SUB de Uso Industrial), y la creación de un nuevo Sector 7.

Municipio: Villafranca de los Barros.

Aprobación definitiva: 29 de julio de 2021.

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.

Mérida, 4 de octubre de 2021.

