

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

ACUERDO de 31 de marzo de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 1/2020 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talavera la Real (M-055), para la redelimitación de dos sectores en el suelo industrial del polígono 8. (2022AC0077)

Asunto: Modificación puntual n.º 1/2020 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la redelimitación de dos sectores en el suelo industrial del polígono 8. Talavera la Real (M-055)

Talavera la Real no dispone de un Plan General Municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico municipal.

Por un lado se redelimita el sector 8, dando lugar a los sectores independientes 8A y 8B, y áreas de reparto distintas. También se establecen los objetivos, criterios y condiciones básicas de la ordenación para cada uno de los nuevos sectores, estableciendo la modalidad de ejecución y el uso global. Así, tratándose de determinaciones de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), corresponde su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

Y por otro lado, se establece la ordenación detallada del nuevo sector 8A, incorporando las bases orientativas relativas a calidades y plazos, así como el establecimiento de una unidad de actuación coincidente con los límites del sector. Por tanto, tratándose de determinaciones de la ordenación detallada (artículo 45.3 de la LOTUS), corresponde su aprobación definitiva al Municipio, así como su posterior inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y la publicación en el Diario Oficial de Extremadura y sede electrónica municipal.



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 la aprobación definitiva de la ordenación estructural, a la CUOTEX.

Talavera la Real tampoco dispone de planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

El asunto fue examinado en la sesión de la CUOTEX de 25/11/2021, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en el informe técnico que se emitió para la mencionada sesión.

La nueva propuesta presentada corrige las deficiencias documentales y sustantivas apreciadas por la CUOTEX de 25/11/2021. Así, se aportan dos documentos técnicos, uno con la ordenación estructural y otro con la ordenación detallada. Respecto de la ordenación estructural, se ha aclarado que cada sector constituye un área de reparto, y se establece la modalidad de ejecución y el uso global.

Se advierte que de forma previa al desarrollo del nuevo sector 8B, del que ahora no se plantea la ordenación detallada, se deberá presentar un estudio específico de tráfico y capacidad, en los términos indicados por la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura en su informe de 27/10/2020.



A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 12 de este mismo cuerpo legal.

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación de la ordenación estructural es la división del sector 8 previsto por el planeamiento urbanístico municipal en dos, dado origen a dos nuevos sectores independientes, 8A y 8B, estableciendo sus objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, con el fin de facilitar sus desarrollos.

Por tanto, cabe concluir que a modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

Se considera que la ordenación detallada propuesta es congruente con la ordenación estructural que ahora se presenta.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la LOTUS.

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 ordenación estructural contenida en el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (artículos 57.5 y 57.7 de la LOTUS).



Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la ordenación estructural de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también 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 recoja las características esenciales de la nueva ordenación estructural, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, 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 (artículo 57.6 de la LOTUS).

Se informa que le corresponde al Municipio la aprobación definitiva de la ordenación detallada contenida en el expediente, así como su posterior inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y la publicación en el Diario Oficial de Extremadura y sede electrónica municipal.

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, 19 de abril de 2022.

V.º B.º
Presidenta de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO
YAGÜE

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

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 31 de marzo de 2022, se modifican los artículos VII.39 al VII.44 del Epígrafe 8. Polígono 8 de la normativa urbanística vigente y se introducen los artículos VII.39b al VII.44b, introduciéndose el Epígrafe 8B. Polígono 8B en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

EPÍGRAFE 8A. POLÍGONO 8A

Artículo VII.39. Definición y superficie.

El lugar de aplicación de las disposiciones incluidas en este epígrafe, son los terrenos situados al Este de Talavera la Real, delimitados en los planos de Ordenación n.º 8 y 10 de las NNSS, como Sector de Suelo Urbanizable con Ordenación Estructural Homologada Polígono P-8A, lindantes al suroeste con el polígono 5 de uso industrial, al oeste con el polígono 7 de uso industrial, al norte con Polígono 8B (P-8B) y al este con una pista de servicio de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

- Superficie total del P-8A: 12,99 ha
- Aprovechamiento Medio: 0,90 m²/m²

Artículo VII.40. Objetivos.

Desarrollo de suelo como polígono industrial y ordenación del entorno urbano con tendencia a crecimiento industrial y servicio de carreteras conforme Lotus.

Artículo VII.41. Condiciones de uso.

Uso Global: Productivo. (Industrial).

Artículo VII.42. Superficies aproximadas y dotaciones mínimas.

Se cumplirá como mínimo la reserva de suelo dotacional que establece artículo 12 de la Ley 11/2018 (LOTUS): d) En sectores de uso global industrial, terciario o productivo, las cesiones para zonas verdes y dotaciones públicas deberán ser, al menos el 15% de la superficie, destinando al menos 2/3 a zonas verdes y espacios libres.

Artículo VII.43. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión a favor del Ayuntamiento de Talavera la Real conforme a la Ley 11/2018:



Cesiones mínimas:

- Zonas verdes: 12.992 m².
- Dotaciones Públicas: 6.496 m².
- Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento resultante.

Artículo VII.44. Condiciones de desarrollo y ejecución.

El Sector constituye un único Área de Reparto. La modalidad de Ejecución será la de Actuación Sistemática de Nueva Urbanización.

EPÍGRAFE 8B. POLÍGONO 8B

Artículo VII.39b. Definición y superficie.

El lugar de aplicación de las disposiciones incluidas en este epígrafe, son los terrenos situados al Este de Talavera la Real, delimitados en los planos de Ordenación n.º 8 y 10 de las NNSS, como Sector de Suelo Urbanizable con Ordenación Estructural Homologada Polígono P-8B, lindantes al suroeste con el polígono 8A de uso industrial, al oeste con terreno Rústico, al norte con una acequia de la Comunidad de Regantes y al este con una pista de servicio de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

- Superficie total del P-8B: 10,00 ha.
- Aprovechamiento medio: 0,90 m²/m²

Artículo VII.40b. Objetivos.

Desarrollo de suelo como polígono industrial y ordenación del entorno urbano con tendencia a crecimiento industrial y servicio de carreteras conforme Lotus.

Artículo VII.41b. Condiciones de uso.

Uso Global: Productivo (Industrial).

Artículo VII.42b. Superficies aproximadas y dotaciones mínimas.

Se cumplirá como mínimo la reserva de suelo dotacional que establece artículo 12 de la Ley 11/2018 (Lotus): d) En sectores de uso global industrial, terciario o productivo, las cesiones para zonas verdes y dotaciones públicas deberán ser, al menos el 15% de la superficie, destinando al menos 2/3 a zonas verdes y espacios libres.

**Artículo VII.43b. Cesiones obligatorias y gratuitas.**

Será objeto de cesión a favor del Ayuntamiento de Talavera la Real conforme a la Ley 11/2018:

Cesiones mínimas:

- Zonas verdes: 10.000 m².
- Dotaciones Públicas: 5.000 m².
- Cesión Ayuntamiento: 10% del Aprovechamiento resultante.

Artículo VII.44b. Condiciones de desarrollo y ejecución.

El Sector constituye un único Área de Reparto. La modalidad de Ejecución será la de Actuación Sistemática de Nueva Urbanización.

Para la ejecución se realizará consulta previa sobre viabilidad de la transformación urbanizadora, según se estipula en el artículo 95 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, mediante el avance de un Plan Parcial con la Ordenación Detallada y posteriormente mediante el correspondiente Programa de Ejecución.



ANEXO II

RESUMEN TÉCNICO EJECUTIVO

1. Introducción.

Se redacta el presente anexo como resumen técnico ejecutivo. La modificación puntual ha sido aprobada por iniciativa del Ayuntamiento de Talavera la Real. El documento técnico ha sido redactado por el Arquitecto don Javier Torres de Aguirre.

2. Objeto de la modificación.

La ordenación urbanística del término municipal de Talavera la Real (Badajoz) se lleva a cabo mediante unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Junta de Extremadura con fecha 24 de agosto de 1993 y publicado en el DOE el 9 de diciembre de 1993. Actualmente se encuentra en fase de redacción un Plan General Municipal pero sin ningún tipo de aprobación.

Con fecha de abril de 2007 se redactó la modificación puntual n.º 04/2007 (aprobada por Resolución de 26 de noviembre de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura). Las determinaciones resultantes de esa innovación son ahora objeto de la presente modificación puntual, cuya finalidad es alterar varios parámetros de aquella Innovación.

Ante la inviabilidad actual de desarrollo del Suelo Urbanizable del Polígono 8, dado que el objetivo de la modificación puntual (aprobada por Resolución de 26 de noviembre de 2009) tenía como propósito el desarrollo de un Polígono Industrial con la tipología de pequeñas naves nido, agotando prácticamente el límite de la edificabilidad determinada por la Ley 15/2001, se pretende realizar una modificación puntual de las vigentes Normas Subsidiarias con los siguientes objetivos:

- a) División del sector en dos sectores. La justificación de la modificación se motiva principalmente por la redelimitación del sector en dos sectores independientes con un tamaño más acorde en cuanto a la situación actual. Así, los dos sectores se configurarán como dos áreas de reparto independientes. Se dispondrán las previsiones en cuanto a infraestructuras y relaciones entre sí y con el resto del Polígono Industrial. Como resultado de la modificación tendríamos dos sectores, el primero, propiedad de Copttraba (P8-A) y el segundo, propiedad de Pradillo SC (P8-B).
- b) Homologación del Sector a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. La modificación puntual n.º 04/2007 (aprobada por Resolución de 26 de noviembre de 2009), no se encuentra homologada por la vigente



Ley, ya que no se establece la distinción entre la Ordenación Detallada y Estructural entre otras determinaciones. Por tanto, la modificación conllevará la homologación del Sector y consecuentemente los dos sectores resultantes. Se establecerá la ordenación estructural de ambos sectores, según el artículo 45 de la LOTUS.

- c) Modificación del uso global/característico IND-3 por Productivo. Las Normas Subsidiarias establecen para el Polígono 8 el Uso Característico Clave (IND-3) Industria pequeña y mediana. El principal problema radica en que dentro del articulado de las NN SS, en el Epígrafe 3. Clave (IND-3) sobre Industria pequeña y mediana, artículo V.139 bis y siguientes, se establecen distintos parámetros en cuanto a alineaciones, frentes y alturas, incompatibles con el desarrollo de las actividades a implantar. Por ello se plantea calificar la mayoría del terreno con el Uso IND-4, más acorde con las necesidades de sus futuros propietarios. Y en todo caso, calificar como uso global el Productivo y característico Industrial 4 (IND-4).

3. Aspectos ambientales.

De acuerdo con la resolución emitida con fecha 14 de septiembre de 2021 por parte de la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad de la Junta de Extremadura, Cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar en el suelo afectado por la presente modificación puntual deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. Deberán tenerse en cuenta las consideraciones recogidas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana en su informe.

Como conclusión se determina que no es previsible que la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Talavera la Real vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.

**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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 23/09/2022 y n.º BA/050/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2020-A (parte estructural) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la redelimitación de dos sectores en el suelo industrial del polígono 8.

Municipio: Talavera La Real.

Aprobación definitiva: 31 de marzo de 2022.

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 Mérida, 23 de septiembre de 2022.

• • •

