



ACUERDO de 29 de julio de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ribera del Fresno, consistente en la reclasificación de Suelo no Urbanizable común a Suelo Urbano no Consolidado de terrenos ubicados al suroeste del casco urbano, junto a la ctra. BA-120, creándose la unidad de actuación discontinua UA-SU-IND 1. (2022AC0012)

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 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 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 anterior sesión de esta Comisión de 29 de abril de 2021, en la que, advirtiendo la falta de deficiencias formales, documentales y sustantivas relevantes, se acordó:

"Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se acotara el ámbito de la modificación (excluyendo, en su caso, la superficie correspondiente a la Ctra. BA-120), y se incorporase lo que disponga, en su caso, el informe del Servicio de Infraestructuras Rurales (Vía Pecuarias), que deberá solicitar el municipio e incorporar al expediente".

Se ha recibido una nueva propuesta del Ayuntamiento, donde queda excluida la superficie de la carretera BA-120 de la delimitación de la nueva unidad, ajustando los estándares aplicables a la nueva superficie.



Por otro lado, se ha aportado informe "favorable" del Servicio de Vías Pecuarias de 2-7-21, donde se hace constar la inexistencia de vías pecuarias en el ámbito afectado.

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).

Mérida, 6 de agosto de 2021.

V.º B.º de la 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,

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 incorpora a la Normativa Urbanística vigente el anejo normativo de la unidad UA-SU-IND 1, quedando como sigue:

1.- ANEJO NORMATIVO DE LA UNIDAD UA-SU-IND 1, PROVENIENTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°10, APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 29/07/2021

1.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La unidad de actuación discontinua UA-SU-IND 1, zona de ordenación urbanística y un área de reparto, está constituida por la superficie de 3.859 m² Ámbito 1 y 681 m² del Ámbito 2 a continuación se indican los parámetros de la ordenación estructural, acordes con la vigente legislación urbanística, aplicable como modificación puntual de un planeamiento no adaptado a la LSOTEX y que actualmente se está revisando, por lo que la gestión y ejecución de la unidad se deberán realizar acorde a las determinación de la legislación de aplicación vigente cuando se realicen.

ZOU: UA-SU-IND 1

Corresponde a la zona de ordenación del ámbito de la UA-SU-IND 1.

- **Uso global:** Industrial.
- **Edificabilidad bruta sobre rasante:** 0,809 m²/m².

Área de Reparto AR/SU-1

Se indica en el plano como AR/SU-IND 1, incluye la unidad UA-SU-IND 1

- **Uso Característico:** Industrial
- **Aprovechamiento Medio:** 0,809 m²/m², (coincidente con la edificabilidad bruta de la unidad)
- **Superficie bruta con derecho a aprovechamiento:** 4540,00 m²

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SU- IND 1 (discontinua)

Se indica en el plano como UA-SU-IND 1.

- **Superficie privada Ámbito 1** 3.859,00 m²
- **Superficie Ámbito 2** 681,00 m²
- **Superficie Total** 4.540,00 m²
- **Edificabilidad Bruta:** 0,809 m²/m²
- **Uso global:** Industrial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Número mínimo de aparcamientos**

Públicos	19
Totales	37
- **Cesiones estructurales**

Vial	798,14 m ²
Espacios Libres - Zonas verdes:	454,00 m ²
Equipamiento	272,00 m ²
- **Aprovechamiento objetivo:** 3.672,86 m²
- **Aprovechamiento subjetivo:** 3.305,57 m²
- **Cesión del 10% del aprovechamiento** 367,29 m²
- **Aprovechamiento Medio:** 0.809 m²/m²
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, la unidad cuenta con ordenación detallada, modificaciones mediante Plan Especial.
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.

- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

ÁREA ESTUDIO DE DETALLE

Se indica en el plano como AED-1.

- **Superficie Total** 3.319,00 m²
- **Superficie edificable:** 7.200,00 m²
- **Uso global:** Residencial
- **Planeamiento de desarrollo:** Estudio de Detalle.
- **Otras Determinaciones:** El objeto del estudio de detalle es la ordenación de volúmenes de la zona residencial de la parcela 1008003QC4710N0001SP tras la recalificación de 681 m² para situar las cesiones dotacionales de la UA-SU-IND 1, para lograr materializar la superficie edificable asignada por las NN.SS a la parcela inicial. Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** indirecta.

1.2 ORDENACIÓN DETALLADA

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 1

- **Superficie Total** 4.540,00 m²
- **Uso pormenorizado:** Industrial en todas sus categorías, compatible con uso terciario.
- **Superficie con aprovechamiento:** 3.060,86 m²
- **Superficie de vial** 798,14 m²
- **Superficie dotacional** 861,00 m²
- **Edificabilidad Neta:** 1,2 m²/m²
- **Número mínimo de aparcamientos**
 - Públicos** 19
 - Totales** 37
- **Cesiones superficies de suelo:**
 - Cesión de Equipamientos:** 227,00 m²
 - Cesión de zonas verdes:** 454,00 m²
 - Cesión de viario:** 798,14 m²
 - Cesión del 10% del aprovechamiento** 306,09 m²
- **Sistema de Actuación:** Indirecta
- **Tipologías previstas:** Las previstas en las NN.SS. para uso industrial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.

1.3 ORDENANZA EDIFICATORIA Industrial en UA-SU-IND 1

La edificación de la UA-SU-IND 1 se regula por las ordenanzas de las Normas Urbanísticas de las NN.SS, para suelos de uso industrial, que se indican en el Título III NORMAS DE EDIFICACIÓN y específicamente en el articulado del Capítulo II Normas específicas del suelo urbano del Título III NORMAS DE EDIFICACIÓN.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN NO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 10 DE LAS NN.SS. DE RIBERA DEL FRESNO

1. Promotor.

Se redacta la presente propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ribera del Fresno por encargo de Gustavo Salguero Ledesma con DNI 8882519B, como representante en calidad de presidente, de la Sociedad Cooperativa de Olivareros y Viticultores de Ribera del Fresno con CIF F06003016, es redactada por Jesús Boraita Hermosell, arquitecto colegiado n.º 161373 del COADE.

2. Antecedentes

La normativa urbanística de afección al término municipal son las Normas Subsidiarias aprobadas el 29/04/1993 y publicado 26/08/1993. No existe normativa de relevancia urbanística que afecte al término municipal de carácter territorial o supramunicipal.

Actualmente el planeamiento vigente está siendo revisado mediante la redacción de un nuevo Plan General Municipal, cuya tramitación se encuentra paralizada desde hace varios años.

El presente proyecto de modificaciones de las NN.SS. contempla cambios en la vigente clasificación, calificación y gestión de suelo, por lo que acorde al Art.104 del REPLANEX precisa ser tramitada por el mismo procedimiento que el planeamiento general y sometido a Evaluación Ambiental Estratégica por el Servicio de Protección Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente, acorde a la Ley 16/2015 de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. Finalidad de la modificación.

La propuesta de modificación tiene como finalidad la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado, con una ordenanza de edificación industrial propias de suelo urbano.

El desarrollo urbano de este suelo permitirá el traslado a los mismos de la bodega de la Sociedad Cooperativa de Olivareros y Viticultores de Ribera del Fresno, que actualmente desarrolla su actividad industrial en la parcela 1008003QC4710N0001SP, situada en el número 62 de la Avenida de Extremadura, ubicada en una zona de uso residencial, en una posición céntrica del núcleo urbano y en la vía principal del sistema transporte y comunicación municipal.



Tras el requerimiento de subsanación y los contactos mantenidos con los representantes municipales se desestima ubicar las cesiones de suelo dotacional en el mismo ámbito del suelo reclasificado y situarlas de forma discontinua en la parcela catastral 1008003QC4710N0001SP, en la que se encuentra actualmente la bodega que se pretende trasladar a la parcela objeto de la reclasificación.

La presente modificación se justifica desde el interés general y municipal en consonancia con los fines y objeto de las actuaciones urbanísticas definidos en el Art. 5 de la LSOTEX.

La modificación pretende una mejor utilización del suelo, coherente con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, desarrollando suelo industrial anejo a una zona urbana calificada para uso industrial y liberando una parcela del uso industrial en un entorno residencial. La Modificación evitará la disfunción que produce la actividad de la bodega, fundamentalmente por el riesgo sobre el transporte y la comunicación en la época de vendimia.

La modificación propuesta constituye un paso a nivel municipal en el fomento y estímulo a emprendedores, evitando la fuga de actividades productivas que ayudan a mantener la población local, en consonancia con las actuaciones legislativas de administraciones superiores como el Decreto Ley 3/2012 de 19 de octubre, de estímulo de la actividad comercial y la ley 12/2012, de 16 de noviembre, de impulso al nacimiento y consolidación de empresas en la comunidad de Extremadura.

4. Objeto de la modificación.

4.1 Ambito y situación.

El ámbito de suelo que se pretende reclasificar para uso industrial está situado anexo al suelo urbano, la parcela tiene frente a la carretera BA-120 a los Santos de Maimona, el lindero del fondo de la parcela limita con el dominio público del Arroyo Valdemedede a continuación de la parcela ocupada por la almazara de la Sociedad Cooperativa de Olivareros y Viticultores de Ribera del Fresno, por lo que ambas industrias quedarán en contacto físicamente.

La parcela actualmente está clasificada como suelo no urbanizable común, su uso es el agrícola con cultivo de cereal en secano y no tiene edificación. La superficie catastral es de 7.997 m², en su frente se ve afectada por la línea de edificación de la carretera BA-120, que para suelo urbano debe mantener la alineación actual de la parcela contigua. El fondo de la parcela está afectado por la zona de inundabilidad del arroyo Valdemedede, que tiene marcadas las líneas de inundación para los periodos de 10, 50, 100 y 500 años por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.



La actuación se desarrolla en dos ámbitos, constituirá una unidad de suelo urbano no consolidado discontinua con una superficie total de 4.540,00 m², también se califican como suelo urbano 1.660,00 m² de dominio público de la BA-120, que conservará su uso dotacional como vial y al que no se le atribuye aprovechamiento. La superficie bruta con derecho a aprovechamiento urbanístico y sobre la que aplicar los estándares del Art.74 de la LSOTEX es de 4.540,00 m², de los que 3.859 m² (85%), se encuentra en el ámbito de la reclasificación, corresponden al suelo con aprovechamiento de uso industrial y 681 m² (15%) se encuentran en la parcela 1008003QC4710N0001SP, corresponden al suelo de cesión para uso dotacional.

El uso actual del entorno urbano es industrial, las redes de la urbanización precisan ser completadas para servir afectiva y suficientemente la parcela hasta alcanzar la condición de solar edificable. La parcela cuenta en su entorno con las redes de infraestructuras para poder realizar el enganche a las mismas.

El ámbito en que se ubican las superficies dotacionales es la parcela 1008003QC4710N0001SP, con 4.000 m², actualmente se encuentra en suelo urbano consolidado, en la zona de Casco Urbano uso residencial, con una edificabilidad máxima de 1,8 m²/m² y una superficie máxima edificable de 7.200 m².

5. Estado modificado

La modificación se desarrolla en dos ámbitos de actuación:

Ámbito 1

Constituido por una superficie de 3.859,00 m² de la parcela 06113A046000890000ZF y una superficie de 1.660 m² de titularidad pública correspondiente a la Carretera BA-120.

Los 1.660 m² de la carretera se incluyen en el ámbito de actuación por ser el frente de acceso al suelo que se clasifica para uso industrial, no se les atribuye aprovechamiento y se destinan al uso que ya tienen de suelo dotacional viario, se clasifican como suelo urbano.

Los 3.859,00 m² de la parcela 06113A046000890000ZF, con derecho a aprovechamiento incluye 3.060,86 m² de uso industrial y 798,14 m² correspondientes a la cesión de viario para mantener la alineación urbana de la carretera BA-120.

Los 3.859,00 m² constituyen el 85% de la unidad discontinua, el 15% para reserva dotacional con una superficie de 681 m², se ubica de forma discontinua en la parcela 1008003QC4710N0001SP. La superficie total de la unidad de actuación es de 4540 m².

El sistema de gestión será el de compensación.



Ámbito 2

Constituido por la parcela 1008003QC4710N0001SP, en la que se recalifican 454 m² para uso de espacio libre correspondiente a dos tercios de la cesión dotacional y 227 m² para uso de equipamiento correspondiente al otro tercio de la cesión dotacional, los restantes 3.319 m² permanecen con uso residencial.

En el ámbito 2 la zona de uso residencial se delimita como área de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, que permita materializar la superficie construible que otorga las NN.SS actualmente a la parcela.

La presente modificación define la ordenación detallada de las superficies de uso espacios libres y equipamientos, como parte de la unidad discontinua del ámbito 1.

**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 25/01/2022 y n.º BA/001/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable común a Suelo Urbano No Consolidado de terrenos ubicados al suroeste del casco urbano, junto a la Ctra. BA-120, creándose la unidad de actuación discontinua UA-SU-IND 1.

Municipio: Ribera del Fresno.

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.

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 25 de enero de 2022.

• • •

