

# I. Disposiciones Generales

## PRESIDENCIA DE LA JUNTA

*DECRETO 215/2005, de 27 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector SR-3 de Cabeza la Vaca.*

La Ley 10/2004, de 30 de diciembre, crea la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, adscrita la Presidencia de la Junta de Extremadura a través de la Vicepresidencia para el desarrollo de la política de la Junta de Extremadura en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. (Decreto del Presidente 1/2005, de 7 de enero). Por Decreto Legislativo 1/2005 de 21 de junio (D.O.E. de 28/06/05) se aprueba el Texto Articulado de las Bases establecidas por el artículo 5 de la citada Ley 10/2004, y por el que se atribuyen a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio competencias en materia de ordenación territorial y urbanística (artículo 7).

Visto el expediente relativo a la modificación del Plan Parcial del Sector SR-3 de Cabeza la Vaca, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en los artículos 80.1 y 77 y ss. de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Igualmente, se observa el cumplimiento de la regla de especial tramitación establecida para las modificaciones cualificadas que impliquen una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, en el artículo 80.3 de la citada LSOTEX.

Vistos los informes evacuados por el Servicio de Urbanismo de la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y el dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptado en sesión de 8 de marzo de 2005.

Visto el informe vinculante favorable emitido por la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, de 4 de abril de 2005.

Visto el informe emitido por el Consejo Consultivo de Extremadura, en sesión de 23 de junio de 2005.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre y dado que esta localidad no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas

según lo dispuesto en el art. 70 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y conforme a su Disposición Transitoria Segunda, corresponde en todo caso al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de las modificaciones de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación que tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, conforme a lo establecido en el apartado 2 de la Disposición Derogatoria Única de la LSOTEX y de lo dispuesto en el artículo 4.d del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (Diario Oficial de Extremadura nº 136, de 21 de noviembre de 1995) y en el artículo 7.2 del Decreto Legislativo 1/2005 de 21 de junio por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio (D.O.E. de 28/06/05).

En su virtud, a iniciativa de la Presidencia de la Agencia y a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 27 de septiembre de 2005,

### DISPONGO:

1º) Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector SR-3 de Cabeza la Vaca.

2º) Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como el Anexo de la Normativa Urbanística afectada resultante de la aprobación de la citada modificación, con indicación de que contra la misma, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en 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 (art. 46 de la Ley 26/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Dado en Mérida, a 27 de septiembre de 2005.

El Presidente de la Junta de Extremadura,  
JUAN CARLOS RODRÍGUEZ IBARRA

El Vicepresidente de la Junta de Extremadura,  
JOSÉ IGNACIO SÁNCHEZ AMOR

## ANEXO :

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial del Sector SR-3 de Cabeza la Vaca, resultan afectados los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13 y 26 de las Ordenanzas, que quedan redactados como sigue:

## Artículo 4. Instrumentos complementarios de ordenación.

a.- Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los arts. 73 de la nueva Ley 15/2001, el art. 91 de la antigua Ley del Suelo y arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

b.- Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán las siguientes determinaciones:

- El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa.
- No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios peatonales que tengan su principio y fin en espacios de dominio privado.
- No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan Parcial ni a las que establecen las NN.SS. de rango superior.

## Artículo 5. Parcelaciones.

a.- Se podrá tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el Proyecto de Compensación.

b.- Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el art. 242 de la Ley del Suelo y artículo I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

c.- En ningún caso en los Proyectos de parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan o a las indicaciones generales de las NN.SS.

d.- Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

## Artículo 6. Gestión Urbanística.

a.- El ámbito del Sector SR-3 abarca, a efectos de ejecución y de gestión urbanística, una única Unidad de Ejecución, llamada en este documento de Plan Parcial UE-5.

b.- El sistema de actuación que se establece para esta Unidad de Ejecución pasa a ser en la presente modificación del Plan Parcial, el de Cooperación. Al ser los terrenos propiedad privada en su gran mayoría, y al tratarse de un sector eminentemente residencial, en el primer Plan Parcial aprobado en 2.000 se estableció el sistema de Compensación. Al haber transcurrido los plazos y al haber alcanzado un acuerdo con los propietarios se pasa al sistema de Cooperación, en el que el Ayuntamiento acometerá la urbanización, gestión de la unidad de ejecución, y redacción de los documentos necesarios.

c.- En el Proyecto de Cooperación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan y anticipada por las NN.SS.

d.- La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el epígrafe anterior, aparte de los viales y terrenos correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución es la siguiente:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público: parcelas identificadas como EV1 y EV2 en el Plano de Proyecto número P.5 y que alcanzan una superficie total de 2.040,29 m<sup>2</sup>.
- Centros culturales y docentes y SIPS: parcela identificada como ED en el Plano de Proyecto número P.5 con una superficie de 2.065,08 m<sup>2</sup>.

e.- La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo se materializan en el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y posterior inscripción en el Registro; no podrá realizarse hasta el acto de recepción provisional de la urbanización, fases de la misma, en su caso. En el supuesto de obras de equipamiento de interés municipal, la Junta de Compensación podrá adelantar la puesta a disposición del Ayuntamiento de parcelas concretas de las previstas en el apartado 4 de este artículo, siempre que la construcción de dichos equipamientos no se produzcan interferencias entre las obras de edificación y urbanización.

## Artículo 7. Proyectos de Urbanización.

Se redactará un Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los arts. 92

de la antigua Ley del Suelo y los arts. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento. Dicho Proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras en cuanto a ámbito físico de referencia, incluyendo las infraestructuras que excediendo a dicho ámbito, cuando sean necesarias para la funcionalidad y dotación de servicios urbanísticos a las manzanas de cada fase. Según la nueva Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, habrá que elaborar un Programa de Ejecución (arts. 118, 119, 120) en el que se incluirá un anteproyecto de urbanización dentro de la alternativa técnica. Posteriormente se redactará el Proyecto de Urbanización tal y como refleja el art. 121 de la nueva Ley.

#### Artículo 8. Ejecución material.

a.- La ejecución de las obras de urbanización serán sufragadas por los afectados de acuerdo con lo dispuesto en el art. 155 de la antigua Ley del Suelo, en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

b.- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el art. 11 de las presentes Ordenanzas.

#### Artículo 10. Recepción de la Urbanización.

a.- Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización, o fase de la misma en su caso, la Junta de Compensación o, en el supuesto de innecesariedad de ésta, la Propiedad, solicitará del Excmo. Ayuntamiento de Cabeza la Vaca la recepción provisional de las mismas, que será llevada a cabo en el plazo de treinta días a partir de la solicitud en presencia de representantes legales de la Junta de Compensación o de la Propiedad, del Ayuntamiento y del Técnico Director de las obras, levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

b.- La recepción definitiva se llevará a cabo transcurrido un año desde la recepción provisional, siguiéndose el mismo procedimiento que en aquélla. Si durante el plazo establecido entre ambas recepciones aparecieran defectos imputables a la ejecución de obra, éstos serán subsanados por la Junta de Compensación (en caso de sistema de Compensación) o la Propiedad. Sin embargo los defectos derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas, quedarán a cargo del Ayuntamiento desde la fecha de recepción provisional.

c.- Transcurrido el plazo de treinta días desde la solicitud sin que se verificase la recepción provisional o definitiva, la Junta de Compensación (en caso de sistema de Compensación) o la Propiedad fijará la fecha de la misma, notificándola fehacientemente al Ayuntamiento con tres días de antelación. La falta de comparencia del representante municipal, en tal caso, no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos, salvo que el Excmo. Ayuntamiento de Cabeza la Vaca constatare y notificara a

la Junta de Compensación (en caso de sistema de Compensación) la existencia de motivos técnicos razonados de disconformidad, entre las obras ejecutadas y las determinaciones del Proyecto de Urbanización aprobado.

#### Artículo 13. Tipos de Usos.

En el ámbito del plan parcial y en consonancia con los arts. 84 a 89 de las NN.SS. en vigor, se permiten los siguientes tipos de usos limitados por esos artículos y por las condiciones particulares de cada zona:

a.- Uso residencial: es el uso destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal de los habitantes del sector, de forma que se incluyen en él las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

- Categoría 1ª.- Vivienda unifamiliar: situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro de distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.

- Categoría 2ª.- Vivienda bifamiliar: es la constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical, situadas en la misma parcela y con acceso independiente desde la vía pública.

- Categoría 3ª.- Vivienda plurifamiliar: es la constituida por varias viviendas situadas en la misma parcela y que presentan el mismo acceso común a la vía pública.

b.- Uso terciario: es el uso que corresponde a locales cuya finalidad es el servicio público en sus diversas posibilidades. Dentro del mismo se establecen las categorías siguientes:

- Categoría 1ª.- Comercial: es la actividad o servicio destinado a la compra-venta al por menor o la permuta de mercancías.

- Categoría 2ª.- Hostelería y turismo: es la actividad destinada a la creación de alojamientos temporales, restaurantes, bares o cafeterías.

- Categoría 3ª.- Instalaciones socio-recreativas privadas: es la actividad destinada a la creación de cines, locales de asociaciones políticas o culturales...

- Categoría 4ª.- Oficinas: es aquella que engloba todas las actividades de servicios, como despachos privados, bancos, oficinas y sucursales...

c.- Uso industrial: definido en las NN.SS. como el correspondiente a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación, envasaje, transporte y distribución. Se incluyen además los almacenes como espacios destinados a la guarda y conservación de materias primas o de la maquinaria

necesaria para su transformación y transporte. Para el plan parcial se distinguen estas clases:

- Categoría 1ª.- Talleres artesanales: es el que comprende las actividades de artes y oficios que se ubiquen en edificios residenciales o en medianeros inmediatos y que no creen molestias a dicho uso.
- Categoría 2ª.- Pequeña industria compatible con la vivienda: es la que comprende talleres de servicio no familiares y pequeños almacenes con prohibición de humos y entrada independiente para el uso.
- Categoría 4ª.- Garajes y aparcamientos: es la actividad que recoge el servicio general del automóvil, dividida en clases como la de aparcamientos, la de talleres del automóvil y las estaciones de servicio.

d.- Usos de equipamiento comunitario: es el uso del suelo que acoge, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, las actividades de mejora de las condiciones de habitabilidad del núcleo urbano. Dentro de ellas se distinguen usos fundamentales como:

- Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza escolar y que se puede dividir en centros preescolares o escolares.
- Servicios de interés público y social, que comprende actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento necesario para su enriquecimiento cultural, de salud y bienestar, y que pueden ser tan variados como el uso sanitario, asistencial, cultural, religioso, administrativo o de seguridad.
- Espacios libres y verdes, que comprenden los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a la protección y acondicionamiento del sistema viario y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se dividen en este plan en plazas y jardines de gran esparcimiento y en áreas de juegos para niños.
- Viarios e infraestructuras urbanas, que comprenden los terrenos designados al sistema general de comunicaciones y dotación de servicios vinculados a la Infraestructura urbana básica. Se pueden distinguir usos de viarios como tales, aparcamientos públicos al exterior de la red viaria y las infraestructuras urbanas.

Artículo 26. Condiciones particulares de la zona de viario y protección.

a.- Delimitación y carácter de la zona:

Esta zona comprende los viarios designados en el plano de proyecto P.I. como VIAL 1, VIAL 2, VIAL 3 y VIAL 4, ocupando cada uno de ellos una superficie de 1.370,76 m<sup>2</sup>, 800,30 m<sup>2</sup>, 416,55 m<sup>2</sup> y 355,56 m<sup>2</sup> respectivamente. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos.

b.- Condiciones del uso del suelo.

- Usos pormenorizados permitidos:

— Uso principal: Viario e infraestructuras urbanas en todas sus categorías. (Incluidas las instalaciones urbanas).

— Usos complementarios: Se permitirá el uso de espacios libres en categoría de protección y acondicionamiento del viario.

- Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

### *DECRETO 216/2005, de 27 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial del Polígono Industrial de Fuente del Maestre.*

La Ley 10/2004, de 30 de diciembre, crea la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, adscrita a la Presidencia de la Junta de Extremadura a través de la Vicepresidencia para el desarrollo de la política de la Junta de Extremadura en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. (Decreto del Presidente 1/2005, de 7 de enero). Por Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio (D.O.E. de 28/06/05) se aprueba el Texto Articulado de las Bases establecidas por el artículo 5 de la citada Ley 10/2004, y por el que se atribuyen a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio competencias en materia de ordenación territorial y urbanística (artículo 7).

Visto el expediente relativo a la modificación del Plan Parcial del Polígono Industrial de Fuente del Maestre, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en los artículos 80.1 y 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Igualmente, se observa el cumplimiento de la regla de especial tramitación establecida para las modificaciones cualificadas que impliquen una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, en el artículo 80.3 de la citada LSOTEX.

Vistos los informes evacuados por el Servicio de Urbanismo de la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y el dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptado en sesión de 5 de octubre de 2004.

Visto el informe vinculante favorable emitido por la Consejería de Fomento, de 15 de noviembre de 2004.