

**RESOLUCIÓN de 28 de abril de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fregenal de la Sierra, consistente en la recalificación, de uso deportivo a residencial, de terrenos donde se ubicaba el antiguo campo de fútbol y en la ampliación del suelo destinado a uso deportivo existente mediante reclasificación de suelo no urbanizable colindante.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de abril de 2006, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 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, y el art. 6, 1, 22 del Decreto 37/2006, de 7 de marzo (D.O.E. 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Fregenal de la Sierra no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 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 (art. 80 de 15/2001—LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo 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 (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

#### ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 28 de abril de 2006, se aplicarán a la zona afectada por la presente modificación, las siguientes normas reguladoras:

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO EN LA FINCA REGISTRAL 6553 CONOCIDA COMO “ANTIGUO CAMPO DE FÚTBOL” EN FREGENAL DE LA SIERRA POR CAMBIO DE USO DEPORTIVO A “USO RESIDENCIAL”.

#### 1. ORDENACIÓN DEL SUELO.

El suelo afectado por esta Unidad de Actuación se ordenará teniendo en cuenta las conexiones con la red viaria existente, los

límites físicos y la tipología edificatoria existente en la zona para que la nueva ordenación guarde y suponga una clara continuación del tejido urbano.

## 2. ZONIFICACIÓN.

El reparto de suelo de los terrenos que nos ocupan será definido en un posterior Plan Especial de Reforma Interior, el cual recogerá todas los parámetros establecidos por la LSOTEX.

## 3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

El aprovechamiento urbanístico que se le conferirá a los terrenos objeto de la presente Unidad de Actuación, en caso de aprobar la modificación, vendrá determinado por las Ordenanzas Particulares de la Zonas fijadas en el Capítulo III “Consideraciones Generales de Volumen” de las NN.SS. en vigor.

— Parcela mínima:

- Fachada mínima: 4,00 m.
- Fondo mínimo: 8,00 m.
- Superficie mínima: 80,00 m<sup>2</sup>.

— Ocupación: Se dejará libre una superficie equivalente al 30% de la superficie de la zona de solar que se sitúe a distancia mayor de 6,00 m de la fachada a vía pública.

— Profundidad máxima edificable:

- Residencial: 22,00 m.
- N.º de plantas permitidas:
- Calle menor de 6,00 m de ancho: 2 plantas.
- Calle mayor de 6,00 m de ancho: 3 plantas.

— Altura máxima de edificación:

- Para 2 plantas 7,00 m.
- Para 3 plantas: 10,50 m.

El aprovechamiento urbanístico máximo permitido para estos terrenos será de 6.233,61 m<sup>2</sup>.

## 4. CESIONES Y PROPIETARIOS.

Dado que el aprovechamiento urbanístico máximo de los terrenos es de 6.233,61 m<sup>2</sup>, el aprovechamiento mínimo que habrá que ceder al Excmo. Ayuntamiento de Fregenal de la Sierra en caso de que proceda a la enajenación de los terrenos será de 623,36 m<sup>2</sup>.

Atendiendo a este mismo supuesto, habrá que ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, para uso y dominio público la Zona Verde, la parcela de dotaciones públicas y los viales, cuya superficie habrá que definir en el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior.

## 5. ALINEACIONES Y RASANTES.

Para la determinación de las alineaciones se seguirán los criterios establecidos por el Excmo. Ayuntamiento de Fregenal de la Sierra, dejando una separación de nueve metros entre alineaciones (seis metros de calzada y metro y medio de acerado en cada lado).

Para la determinación de las rasantes se seguirá el criterio de adaptación al perfil natural del terreno, considerando como tal el original y no el debido a rellenos posteriores.

Las alineaciones y rasantes deberán definirse en los planos correspondientes tanto en altimetría como en planimetría con los perfiles topográficos.

## EJECUCIÓN DE LA UNIDAD

### I. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se considera la totalidad de los terrenos como una única Unidad de Ejecución. Esto permitirá garantizar el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

El aprovechamiento lucrativo será el mismo en la totalidad de la superficie.

### 2. DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

A tenor del art. 117 de la LSOTEX el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad de actuación a ejecutar, de:

a) El planeamiento de ordenación territorial y urbanística idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.

b) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Interés Regional y en régimen de obras públicas ordinarias.

El Programa de Ejecución a desarrollar para estos terrenos se atenderá a lo establecido en los arts. 118 al 120 de la LSOTEX.

c) El Proyecto de Urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Interés Regional.

El Proyecto de Urbanización se atenderá a lo establecido en el art. 121 de la LSOTEX.

### 3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de ejecución previsto para los terrenos objeto de la Unidad de Actuación es el de Compensación.

### 4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

La legislación urbanística aplicable es la siguiente:

— Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Fregenal de la Sierra.

— Preceptos vigentes del Real Decreto 3288/1978, de 23 de junio, Reglamento de Gestión Urbanística.

— Preceptos vigentes del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.

— Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

## ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

#### Artículo 1.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación a cuantas actuaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas se desarrollen en los terrenos definidos en la unidad de actuación.

Su carácter será vinculante desde el momento de la aprobación de la modificación puntual n.º 20 de las NN.SS.

#### Artículo 2.

En aquellos extremos no definidos expresamente por estas Ordenanzas serán de aplicación, con carácter subsidiario, lo establecido en las Normas Urbanísticas Reguladoras de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, Capítulos III a VII.

### 2. DEFINICIONES.

#### Artículo 3.

Serán de aplicación todas y cada una de las definiciones recogidas en el Capítulo II de las Normas Urbanísticas Reguladoras

de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra.

### 3. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES.

#### Artículo 4.

Alineaciones y rasantes. Se determinarán en base a los criterios establecidos en el punto 13 del Capítulo I del presente documento.

#### Artículo 5.

Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que tenga una superficie de 80,00 m<sup>2</sup>, un frente de fachada de 4,00 m y un fondo de 8,00 m.

#### Artículo 6.

Ocupación máxima. En las parcelas de uso residencial la ocupación máxima será del 70%.

#### Artículo 7.

Número de plantas. El número máximo de plantas será de tres, a excepción de las edificaciones con frente a la Barriada de La Caja, que será de dos.

#### Artículo 8.

Altura de plantas. La altura libre mínima tanto para la planta baja como para el resto de las plantas será de 2,50 m, quedando la máxima supereditada a la limitación de la altura total de la edificación, es decir, 7,00 m máximo en las edificaciones con frente a la Barriada de La Caja y 10,50 m máximo en el resto.

#### Artículo 9.

Condiciones de uso. El uso de las parcelas resultantes será el de residencial, restringiendo a viviendas de protección oficial la superficie establecida para ello en el punto 7 del Capítulo I del presente documento.

#### Artículo 10.

Compatibilidad de uso. En la edificación residencial se entiende compatible las cocheras para servicio de la propia vivienda y los locales comerciales.

#### Artículo 11.

Condiciones de salubridad. Serán de aplicación todas y cada una de las especificaciones recogidas en el Capítulo IV de las Ordenanzas Generales de las NN.SS.

#### 4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

##### Artículo 12.

El proyecto de urbanización se redactará de acuerdo a lo establecido en las Normas Subsidiarias y el Reglamento de Planeamiento, arts. 67 al 70.

##### Artículo 13.

Las obras de urbanización a desarrollar en caso de reordenar los terrenos serán los siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Estas obras se deberán resolver enlazando los servicios urbanísticos con los generales de la localidad.

---

***RESOLUCIÓN de 3 de mayo de 2006, del Presidente, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 2/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lobón, consistente en la creación, ordenación y homologación del sector SAU-3 mediante el que se amplía el actual polígono industrial.***

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnicos y jurídicos en él contenidos.

Resultando que la aprobación definitiva del presente proyecto de modificación del planeamiento ha de corresponder a la Administración Autónoma por no operarse sobre un Plan General Municipal ya adaptado y homologado a la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y siendo

así que, dentro de esa Administración Autónoma, esa competencia ha de ser ejercida por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX) en aplicación de lo dispuesto en el art. 6.2.a) del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre Atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, habida cuenta de la remisión que a este Decreto realiza la Disposición Derogatoria única de la LSOTEX y toda vez que ni la aplicabilidad de ese artículo ni la competencia en ella atribuida han sido afectadas por lo dispuesto en la Ley de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y la Ordenación Territorial y legislación complementaria.

Resultando que, por razones consustanciales a su propia naturaleza de órgano colegiado, las reuniones de la CUOTEX han de celebrarse con cierta periodicidad, no siéndole dable, en consecuencia, resolver de ordinario sobre los asuntos que tiene encomendados inmediatamente después a que éstos se hallen debidamente instruidos.

Considerando que, como expresa el art. 103 de nuestra Norma Fundamental, la Administración Pública se halla vinculada al servicio de los intereses generales y que, de acuerdo con el principio de eficacia en ese mismo precepto enunciado, esa vinculación reclama la resolución de los asuntos que tiene encomendados con la mayor diligencia posible siempre que ello no merme las garantías de acierto y legalidad de las resoluciones a adoptar.

Apreciando que tales consideraciones adquieren tanto mayor relieve cuanto mayor utilidad pública o interés social revisten los intereses públicos en presencia y considerando que el art. 3.4 del citado Decreto 187/1996 (y, en el mismo sentido, el art. 74 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la CAEx y el art. 14 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las AA.PP. y del Procedimiento Administrativo Común), facultan al órgano superior a avocar para sí el conocimiento de un asunto cuya resolución corresponda ordinariamente a órganos administrativos dependientes, cuando circunstancias de índole técnica, económica, social, jurídica o territorial lo hagan conveniente.

Resultando que existen circunstancias de índole económica que podrían frustrar la actuación que con la presente modificación se pretende de no actuarse a la máxima celeridad y que, en consecuencia, no sólo avalan sino que, más bien, aconsejan la avocación del mismo, máxime cuando resulta ser que el expediente de su tramitación se halla debidamente instruido a falta sólo de su resolución y que los informes —técnico y jurídico— emitidos por el personal de la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio vienen a coincidir en sus apreciaciones, siendo éstas de