



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navalvillar de Pela, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial de terrenos sitos junto a la ctra. N-430, con objeto de ampliar el polígono industrial y homologación del ámbito. (2008061026)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de marzo de 2007, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de 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, I, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (DOE 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 Navalvillar de Pela 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 al 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.

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda y el art. 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado art. 80.1 de la LSOTEX y en lo que proceda, en el art. 75 de la LSOTEX, sin perjuicio de las exigencias que a este respecto se derivan de la iniciativa homologadora.



En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**A C U E R D A :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación 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 la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del 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 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 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

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 30 de marzo de 2007, en la Normativa Urbanística, se modifican los artículos 75, 76 BIS, 77, 78 y se incluye un nuevo CAPÍTULO IV "NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANIZABLE" (SECCIÓN N.º 1 a 7), que quedan redactados como sigue:

***Artículo 75. Clasificación del suelo.***

De acuerdo con lo establecido en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se clasifica el territorio del término municipal de NAVALVILLAR DE PELA en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable

***Artículo 76 BIS. Suelo urbanizable.***

Constituirán el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que las NN.SS. consideren, en principio, como aptos para ser urbanizados. Se delimitan como áreas aptas para la urbanización las comprendidas expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos a escala 1:2000.

**Artículo 77. Suelo no urbanizable.**

Constituirán el Suelo no Urbanizable los restantes terrenos del término municipal no incluidos en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable.

**Artículo 78. Limitaciones.**

1. En Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable definido en esta normativa, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:
  - a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.
1. BIS. En Suelo Urbanizable a todos los efectos y hasta que no cuente con Programa de Ejecución aprobado, recibirá el tratamiento propio del Suelo no Urbanizable, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX así como las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.
2. El Suelo no Urbanizable estará sujeto con carácter general, además de a las que resultaren aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones:
  - a) No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en estas Normas, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población.
  - b) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
  - c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en esta normativa o en la legislación agraria específica aplicable.

Todo ello conforme dispone el artículo 85.1.4 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
3. En los espacios del Suelo no Urbanizable que por sus características, y según las presentes Normas, deban ser objeto de Especial Protección no podrán realizarse actuaciones que



impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico objeto de la protección.

#### CAPÍTULO IV NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANIZABLE

##### SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES.

###### **Artículo 119. *Ámbito de aplicación.***

Las condiciones específicas que a continuación se establecen serán de obligado cumplimiento en las actuaciones a realizar en los terrenos del término municipal de NAVALVILLAR DE PELA clasificados como Suelo Urbanizable.

##### SECCIÓN 2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

###### **Artículo 120. *Parcela mínima.***

Las dimensiones de parcela, a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, deberán cumplir:

Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Fondo mínimo: Resultado de otras condiciones.

Fachada mínima: 12 m.

###### **Artículo 121. *Indivisibilidad de las parcelas.***

Será de aplicación el art. 84 de las presentes NN.SS.

##### SECCIÓN 3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

###### **Artículo 122. *Situación de las edificaciones y fondo máximo.***

Toda construcción aérea o subterránea, que pueda realizarse en el Suelo Urbanizable, cualquiera que sea su calificación, habrá de cumplir los siguientes puntos:

- a) Retranqueo mínimo a vial: 6 m.
- b) Posición respecto a linderos laterales de la parcela. Se admiten dos posibilidades:
  - Edificación adosada al lindero.
  - Edificación retranqueada un mínimo de 3 m.
- c) Posición respecto al lindero de fondo de la parcela: Retranqueo mínimo de 3 m.
- d) En las parcelas de esquina, a efectos de retranqueos mínimos (a vial y a lindero de fondo), tendrá consideración de vial la fachada de menor longitud. En estas parcelas, el retranqueo mínimo a vial a lo largo de la fachada de mayor longitud será de 3 m, no existiendo respecto de esta fachada, a efectos de retranqueo, lindero de fondo.

**Artículo 123. Tipología de la edificación.**

Será de aplicación el art. 86 —excepto el punto 5— de las presentes NN.SS.

**Artículo 124. Ocupación.**

Se establecen los siguientes límites de ocupación con independencia del uso al que se destine la edificación:

Planta Baja  $\geq$  80%.

Planta Primera  $\leq$  60%.

Para las Zonas Verdes se limita la ocupación al 10% para ambas plantas.

**Artículo 125. Número de plantas.**

El número máximo de plantas que sobre la rasante oficial pueden edificarse será de dos.

**Artículo 126. Altura de edificación.**

Será de aplicación el art. 89 de las presentes NN.SS.

**Artículo 127. Construcciones por encima de la altura permitida.**

Será de aplicación el art. 90 de las presentes NN.SS.

**Artículo 128. Edificabilidad.**

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta es el resultante de las condiciones de situación de las edificaciones, ocupación y del número de plantas establecidos en los artículos 122, 124 y 125 de estas Normas.

**Artículo 129. Usos.**

Será de aplicación el art. 69 de las presentes NN.SS. con la salvedad del uso industrial donde para el Suelo Urbanizable se establecen dos grados distintos y que se describen a continuación:

- Industrial (Grado I). Actividades compatibles con otros usos no industriales. Comprende almacenes, talleres e industrias que puedan ser tolerados por otros usos no industriales. Se incluyen en este grupo los talleres de chapa y pintura del automóvil.
- Industrial (Grado II). Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no pueden ser reducidas a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales.

Interacción entre ambos grupos. las actividades del Grupo I pueden implantarse en las áreas correspondientes al Grupo II pero no viceversa.

**SECCIÓN 4. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.****Artículo 130. Disposiciones generales.**

Será de aplicación el art. 93 de las presentes NN.SS.

**Artículo 131. Condiciones de las piezas o habitaciones.**

Será de aplicación el art. 95 de las presentes NN.SS. así como cuanta normativa específica sea de aplicación a los distintos usos.

**Artículo 132. Patios de ventilación e iluminación.**

Será de aplicación el art. 96 de las presentes NN.SS. así como cuanta normativa específica sea de aplicación a los distintos usos.

**Artículo 133. Escaleras.**

Será de aplicación el art. 97 de las presentes NN.SS. así como cuanta normativa específica sea de aplicación a los distintos usos.

**Artículo 134. Aislamiento.**

Será de aplicación el art. 98 de las presentes NN.SS.

**Artículo 135. Saneamiento.**

Será de aplicación el art. 99 de las presentes NN.SS.

**SECCIÓN 5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.****Artículo 136. Condiciones de composición y materiales.**

Será de aplicación el art. 101 de las presentes NN.SS.

**Artículo 137. Elementos urbanos singulares.**

Será de aplicación el art. 103 de las presentes NN.SS.

**SECCIÓN 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUB-1.**

Uso Global: INDUSTRIAL.

Usos Compatibles:

Serán compatibles con el Grado I los siguientes:

- a) VIVIENDA, cuando lo sean al servicio de edificaciones industriales, siempre en planta alta, no más de una por industria, a no ser que la parcela sea mayor de ochocientos (800) metros cuadrados, en que se permitirán dos viviendas como máximo. La unidad "vivienda" constituirá un sector de incendio diferenciado en la edificación.

**b) PÚBLICO Y TERCIARIO.**

Para el Grado II no hay usos compatibles.

Usos Excluyentes: Los restantes.

Intensidad de uso: 0,8658 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 2 plantas.

Superficie total del Sector: 286.913,22 m<sup>2</sup>.

Superficie de Sistemas Generales: 0,00 m<sup>2</sup>.

Superficie total del Sector excluyendo Sistemas Generales: 286.913,22 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento lucrativo (suelo): 177.432,38 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento lucrativo (edificación s/rasante): 248.405,33 m<sup>2</sup>.

Equipamiento Sistema Local (suelo): 109.480,84 m<sup>2</sup>.

Cesiones obligatorias:

— El suelo destinado a sistemas locales que son:

Todos los viales previstos: 56.833,35 m<sup>2</sup>.

• Plazas aparcamiento: 1.278 uds.

(Plazas aparcamiento adaptadas: 26 uds.).

Reservas de Zonas Verdes: 28.693,96 m<sup>2</sup>.

Reservas de Equipamientos: 19.905,08 m<sup>2</sup>.

— El 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo (a determinar en el Proyecto de Compensación que, en su día, se apruebe).

Edificabilidad Neta:

Uso Industrial: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Equipamientos: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Zonas Verdes: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Área de Reparto: Igual al ámbito del Sector SUB-1.

Aprovechamiento Área de Reparto: 0,8658 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Iniciativa de Planeamiento: Pública/Privada.

Sistema de Actuación: Se determinará según art. 126 de la LSOTEX.

**SECCIÓN 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR SUB-1.****U.A. 1. CONDICIONES PARTICULARES.**

Intensidad de uso: 0,8516 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie total de la U.A.: 142.595,74 m<sup>2</sup>.

Superficie de Sistemas Generales: 0,00 m<sup>2</sup>.



Superficie total de la U.A. excluyendo Sistemas Generales: 142.595,74 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento lucrativo (suelo): 86.739,83 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento lucrativo (edificación s/rasante): 121.435,76 m<sup>2</sup>.

Equipamiento Sistema Local (suelo): 55.855,91 m<sup>2</sup>.

Cesiones obligatorias:

— El suelo destinado a sistemas locales que son:

Todos los viales previstos en la U.A.

Reservas de Zonas Verdes.

Reservas de Equipamientos.

— El 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo.

Esta última cesión a determinar en el Proyecto de Compensación que, en su día, se apruebe.

Área de Reparto: Igual al ámbito del Sector.

Aprovechamiento Área de Reparto: 0,8658 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Iniciativa de Planeamiento: Pública/Privada.

Sistema de Actuación: Se determinará según art. 126 de la LSOTEX.

Incluida en Área de Reparto Sector SUB-1.

U.A. 2. CONDICIONES PARTICULARES.

Intensidad de uso: 0,6848 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie total de la U.A.: 32.189,01 m<sup>2</sup>.

Superficie de Sistemas Generales: 0,00 m<sup>2</sup>.

Superficie total de la U.A. excluyendo Sistemas Generales: 32.189,01 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento lucrativo (suelo): 15.745,43 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento lucrativo (edificación s/rasante): 22.043,60 m<sup>2</sup>.

Equipamiento Sistema Local (suelo): 16.443,58 m<sup>2</sup>.

Cesiones obligatorias:

— El suelo destinado a sistemas locales que son:

Todos los viales previstos en la U.A.

Reservas de Equipamientos.

— El 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo.

Esta última cesión a determinar en el Proyecto de Compensación que, en su día, se apruebe.

Área de Reparto: Igual al ámbito del Sector.

Aprovechamiento Área de Reparto: 0,8658 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Iniciativa de Planeamiento: Pública/Privada.

Sistema de Actuación: Se determinará según art. 126 de la LSOTEX.

Incluida en Área de Reparto Sector SUB-1.

**U.A. 3. CONDICIONES PARTICULARES.**

Intensidad de uso: 0,9358 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie total de la U.A.: 112.128,47 m<sup>2</sup>.

Superficie de Sistemas Generales: 0,00 m<sup>2</sup>.

Superficie total de la U.A. excluyendo Sistemas Generales: 112.128,47 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento lucrativo (suelo): 74.947,12 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento lucrativo (edificación s/rasante): 104.925,97 m<sup>2</sup>.

Equipamiento Sistema Local (suelo): 37.181,35 m<sup>2</sup>.

Cesiones obligatorias:

— El suelo destinado a sistemas locales que son:

Todos los viales previstos en la U.A.

Reservas de Zonas Verdes.

Reservas de Equipamientos.

— El exceso entre la intensidad de uso y el aprovechamiento medio.

— El 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo.

Estas dos últimas cesiones a determinar en el Proyecto de Compensación que, en su día, se apruebe.

Área de Reparto: Igual al ámbito del Sector.

Aprovechamiento Área de Reparto: 0,8658 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Iniciativa de Planeamiento: Pública/Privada.

Sistema de Actuación: Se determinará según art. 126 de la LSOTEX.

Incluida en Área de Reparto Sector SUB-1.

• • •