



RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villafranca de los Barros, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial, creándose el sector SI-8 y su correspondiente homologación. (2010060119)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de octubre de 2009, adoptó la siguiente resolución:

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 art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Villafranca de los Barros 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, de 14 de diciembre (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 la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, —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.

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,

**ACUERDA :**

- 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 y/o ficha 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 la 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 la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

en su ausencia (el Vicepresidente),

JOSÉ TIMÓN TIEMBLO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 29 de octubre de 2009, se modifican en la normativa urbanística los artículos 288-Desarrollo, 289-Usos y 294-Sectores de Suelo Urbanizable, y se incorpora la ordenación del Sector S-8. Los artículos 288 y 289 que quedan redactados como siguen, y en el artículo 294 se modifica el párrafo que se indica y se añade la ordenación del Sector S-8:

Artículo 288. Desarrollo.

1. Cada uno de los sectores en los que se divide el suelo urbanizable se desarrollará a través de un Plan Parcial independiente que podrá contener uno o varios polígonos.
2. Cada Plan Parcial se redactará, contendrá y tramitará siguiendo las directrices marcadas en el Reglamento de Planeamiento y legislación vigente.
3. Los Planes Parciales incluirán los sistemas generales incluidos en el sector que desarrollen y cumplirán las determinaciones particulares definidas para cada uno de ellos.
4. Las ordenanzas aplicables en el suelo clasificado como urbanizable, a excepción del Sector 6 que tiene una Ordenanza específica, será la Ordenanza V, Ensanche del Casco Urbano para el suelo de uso residencial, con las condiciones particulares establecidas para cada uno de los sectores, la Ordenanza VI para las zonas verdes y espacios públicos, y la



Ordenanza VII para el suelo de equipamiento, todas ellas contenidas en el Título VII de esta Normativa. En suelo para uso industrial, a excepción del Sector 8 que tiene unas condiciones específicas, se aplicará la Ordenanza VIII.

Artículo 289. Usos.

1. Los Sectores S-1, S-2, S-3, S-4 y S-6 tendrán como uso prioritario el residencial. El Sector S-5 y S-8 tendrá un uso prioritario industrial.
2. Se admiten los usos compatibles contenidos en las Ordenanzas V y VIII.

Artículo 294. Sectores de Suelo Urbanizable.

Se incluyen seis sectores a desarrollar a través de Planes Parciales desglosados en dos cuatrienios:

- a) Primer cuatrienio: Sectores 2 y 5.
- b) Segundo cuatrienio: Sectores 1, 3, 4, 6 y 8.

7. SECTOR S-8:

Localización: sector delimitado por el trazado de la Autovía de la Plata que la separa del polígono industrial y la carretera de Fuente del Maestre (EX-360).

Superficie: 120.101 m².

Gestión: indirecta.

Uso prioritario: industrial.

Usos compatibles: los contenidos en el art. 262 de la Ordenanza VIII.

Procedimiento de desarrollo: Programa de Ejecución según el art. 119 de la LSOTEX que incluirá el correspondiente Plan Parcial.

Condiciones de ordenación:

- Queda fijado el vial principal que ordena el ámbito de actuación y permite el futuro desarrollo del área en la que se ubica.

Reservas de suelo:

- Zonas verdes y espacios libres: 14.115 m².
- Equipamientos: 3.921 m².

Condiciones Particulares de Parcelación y Edificación:

- La tipología de la edificación se definirá por manzanas, en edificación aislada, en función del carácter de la industria.
- El número máximo de plantas será de tres.



- La parcela mínima edificable será de 8.000 m².
- Se establecerá la obligación de una plaza de aparcamiento de carácter privado por cada 100 m² de edificación y una plaza de aparcamiento de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, por cada 200 m² de techo potencialmente edificable.

Otras condiciones:

- Será obligatoria la cesión al Ayuntamiento del suelo necesario para materializar el 10% del aprovechamiento bruto del sector.
- Las infraestructuras de enlace fuera de la delimitación del sector y la consiguiente constitución de servidumbres se incorporarán dentro del Programa de Ejecución y se realizarán simultáneamente con las obras de urbanización.
- La parcela destinada a zona verde se ubicará en el emplazamiento que se recoge en la documentación gráfica.
- La red de saneamiento se resolverá mediante sistema separativo.
- Se resolverá la recogida y el aprovechamiento integral de las aguas pluviales en las parcelas resultantes de uso lucrativo.
- Calidades de la urbanización: se referirán como mínimo a las establecidas por el Ayuntamiento de Villafranca de los Barros en áreas industriales. Se incorporarán además de las infraestructuras mínimas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público las correspondientes a telecomunicaciones y suministro de gas.
- Plazos de ejecución: segundo cuatrienio de las Normas Subsidiarias (2009-2012).
- Dada la condición de suelo urbanizable se fija como área de reparto el propio sector al que corresponde un aprovechamiento de 0,7 m²/m².
- Afección directa al yacimiento arqueológico "La Barrosa" (UTM: X: 729646 Y: 4270444), catalogado en la Carta Arqueológica de Extremadura, sobre su entorno de protección de 200 m: se acometerá una excavación arqueológica sobre esta zona, con carácter previo al inicio de las obras.
- Con carácter general, durante la fase de ejecución de obras en el ámbito del Sector será obligatorio un control y seguimiento arqueológico por parte de técnicos cualificados de todos los movimientos de tierra en cotas bajo rasante natural. Si como consecuencia de estos trabajos se confirmara la existencia de restos arqueológicos, los datos de los mismos serán remitidos mediante informe técnico a la Dirección General de Patrimonio Cultural que cursará visita de evaluación para determinar la necesidad o no de excavación completa de los hallazgos localizados.
- Todas las actividades indicadas se ajustarán a lo establecido al respecto en el Título III de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y en el Decreto 93/1997 regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura.



FICHA URBANÍSTICA HOMOLOGADA

SECTOR 8.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable.

ÁREA DE REPARTO: El Sector 8 constituye un único Área de Reparto.

	SECTOR 8	CARÁCTER
GESTIÓN	INDIRECTA	
SUPERFICIE TOTAL (M ²)	120.101	ESTRUCTURAL
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	ESTRUCTURAL
VIARIO (M ²)	11.033	ESTRUCTURAL
APROV. OBJETIVO (M ²)	84.070	ESTRUCTURAL
SUELO LUCRATIVO (M ²)	91.032	ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD GLOBAL (M ² /M ²)	0,70	ESTRUCTURAL
CESIONES (M ²):		
– Zonas verdes y espacios libres	14.115	ESTRUCTURAL
– Equipamientos	3.921	ESTRUCTURAL
PLAZAS APARCAMIENTO	840	ESTRUCTURAL
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO	420	ESTRUCTURAL
CESIÓN AYUNTAMIENTO (M ² T)	8.407	ESTRUCTURAL
DISEÑO URBANO Y CALIDADES	Según tipología prevista	DETALLADO
CONDICIONES PARA DESARROLLO	Progr. Ejec. con Plan Parcial 119 LSOTEX	DETALLADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN	4 años aprobac. Progr. Ejecuc.	DETALLADO
EDIFICABILIDAD S/PARCELA NETA	0,91 m ² /m ²	DETALLADO

ANEXO DE HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR S-8

Objeto: se realiza el presente Anexo de Homologación del Sector S-8, con el objeto de establecer las determinaciones de carácter estructural y detallado, características del sector y documentación gráfica del mismo.

Localización: sector delimitado por el trazado de la Autovía de la Plata que la separa del polígono industrial y la carretera de Fuente del Maestre (EX-360).



Superficie: la superficie del sector es de 120.101 m².

Objetivo: se trata de la ordenación de una zona adyacente al sector industrial S-5 del que está separado por la Autovía de la Plata con un parte de las infraestructuras realizadas y disponibles cuyo desarrollo permitirá dar servicio al suelo urbanizable resultante. Supone una importante mejora en cuanto a posibilitar la implantación de grandes factorías situadas a una distancia adecuada del suelo residencial.

Gestión: para el desarrollo del sector se optará por uno de los sistemas de ejecución incluidos en la forma de gestión indirecta si este proceso se lleva a cabo dentro del 2.º cuatrienio contenido en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal vigentes (2009-2012).

Desarrollo: Programa de Ejecución según el art. 119 de la LSOTEX que, al no haberse definido la Ordenación Detallada del Sector, incorporará el correspondiente Plan Parcial.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Superficie: 120.101 m².

Uso prioritario: industrial.

Condiciones de ordenación:

- Queda fijado el vial principal que ordena el ámbito de actuación y permite el futuro desarrollo del área en la que se ubica.

Reservas de suelo de cesión obligatoria:

- Zonas verdes y espacios libres: 14.115 m².
- Equipamientos: 3.921 m².

Se establecerá la obligación de una plaza de aparcamiento de carácter privado por cada 100 m² de edificación y una plaza de aparcamiento de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, por cada 200 m² de techo potencialmente edificable.

Otras condiciones:

- Será obligatoria la cesión al Ayuntamiento del suelo necesario para materializar el 10% del aprovechamiento bruto del sector.
- Las infraestructuras de enlace fuera de la delimitación del sector y la consiguiente constitución de servidumbres se incorporarán dentro del Programa de Ejecución y se realizarán simultáneamente con las obras de urbanización.
- La parcela destinada a zona verde se ubicará en el emplazamiento que se recoge en la documentación gráfica.
- Plazos de ejecución: segundo cuatrienio de las Normas Subsidiarias (2009-2012).
- Dada la condición de suelo urbanizable se fija como área de reparto el propio sector al que corresponde un aprovechamiento de 0,7 m²/m².

**ORDENACIÓN DETALLADA:**

Usos compatibles: los contenidos en el art. 262 de la Ordenanza VIII.

Condiciones de ordenación: no se establece la Ordenación Detallada del Sector, ya que tanto los viales como las parcelas de dotaciones y cesiones quedarán fijados en el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle, excepto en lo que se refiere a la disposición del vial principal y la ubicación de la zona verde que tienen carácter estructural.

Condiciones Particulares de Parcelación y Edificación:

- La tipología de la edificación se definirá por manzanas, en edificación aislada, en función del carácter de la industria.
- El número máximo de plantas será de tres.
- La parcela mínima edificable será de 8.000 m².
- La red de saneamiento se resolverá mediante sistema separativo.
- Se resolverá la recogida y el aprovechamiento integral de las aguas pluviales en las parcelas resultantes de uso lucrativo.
- Calidades de la urbanización: se referirán como mínimo a las establecidas por el Ayuntamiento de Villafranca de los Barros en áreas industriales. Se incorporarán además de las infraestructuras mínimas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público las correspondientes a telecomunicaciones y suministro de gas.
- Afección directa al yacimiento arqueológico "La Barrosa" (UTM: X: 729646 Y: 4270444), catalogado en la Carta Arqueológica de Extremadura, sobre su entorno de protección de 200 m: se acometerá una excavación arqueológica sobre esta zona, con carácter previo al inicio de las obras.
- Con carácter general, durante la fase de ejecución de obras en el ámbito del sector será obligatorio un control y seguimiento arqueológico por parte de técnicos cualificados de todos los movimientos de tierra en cotas bajo rasante natural. Si como consecuencia de estos trabajos se confirmara la existencia de restos arqueológicos, los datos de los mismos serán remitidos mediante informe técnico a la Dirección General de Patrimonio Cultural que cursará visita de evaluación para determinar la necesidad o no de excavación completa de los hallazgos localizados.
- Todas las actividades indicadas se ajustarán a lo establecido al respecto en el Título III de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y en el Decreto 93/1997 regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura.

