



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 27 de octubre de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cabezuela del Valle para la redelimitación del ámbito del sector SU.02. (2024AC0027)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 27 de octubre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 14/09/2020 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 05/10/2020 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 28/09/2022.

Consta comunicado de la Dirección General de Sostenibilidad de 15/02/2019 de no sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta la modificación al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Consta en el expediente los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo (26/04/2019), de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura (06/06/2022), de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural (23/06/2022) y del Servicio de Infraestructuras del Medio Rural (12/09/2022).

II. Competencia.

Cabezuela del Valle no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a la delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación,



por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS (RGLOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

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 la aprobación definitiva de la ordenación estructural, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

Cabezuela del Valle tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

IV. Análisis.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 15/02/2019 el no sometimiento del expediente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Para el establecimiento de la ordenación detallada de los sectores originados por esta modificación se deberá tener en cuenta el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado



en Extremadura de 06/06/2022, donde se plantean una serie de observaciones que afectan a dicha ordenación y requiere para su aprobación la elaboración de un estudio de ruidos y un estudio geométrico acerca de la reserva de espacio de maniobra que requerirán los vehículos pesados para desenvolverse en el ámbito sin afectar a la seguridad de la carretera y de los futuros accesos a la misma.

El Servicio de Infraestructuras del Medio Rural señala en su informe de 12/09/2022 que el ámbito de la modificación es colindante con el cordel del Puente de los Buitres, por lo que cualquier actuación que se realice al amparo de esta modificación deberá adaptarse al deslinde del citado cordel.

No se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa. Si bien, de forma posterior a su redacción, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

En cuanto al fondo, siendo el objeto de la modificación la división del sector SU.02 de suelo urbanizable de uso industrial en cuatro nuevos sectores con la misma superficie que el sector original, no se vería el expediente afectado por la prohibición del artículo 12.2.a de la LOTUS, ni afecta a los estándares de densidad de vivienda y población, y contempla en el ámbito los estándares legales de dotaciones y zonas verdes, por lo que no puede incidir negativamente en los mínimos previstos.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.

**V. Acuerdo.**

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

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 ordenación estructural del expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículos 57.5 y 57.7 de la LOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también 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.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 8 de noviembre de 2022.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
La Presidenta de la Comisión de Urbanismo
y Ordenación del Territorio de Extremadura,
EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO
YAGÜE



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 27 de octubre de 2022, se modifica el Artículo 229.- Sector 2 de la normativa urbanística vigente, que pasa a ser Artículo 229. Sectores SU.02.A, SU.02.B, SU.02.C y SU.02.D, sustituyéndose la ficha del Sector 2 por las de los sectores SU.02.A, SU.02.B, SU.02.C y SU.02.D, quedando como sigue:

Artículo 229. SECTORES SU.02.A, SU.02.B, SU.02.C y SU.02.D.

Sectores provenientes de la subdivisión del Sector SU.02.

Suelo urbanizable al noreste de la localidad, con los siguientes linderos:

Al norte con suelo no urbanizable común.

Al sur con la vía pecuaria denominada "Cordel del Puente de los Buitres".

Al este con la Carretera del Puerto de Honduras.

Al oeste con camino público.

Parámetros - Fichas de los Sectores.

Sector SU.02.A.

Superficie del sector: 3.349,62 m².

- Uso global: industrial.
- Aprovechamiento objetivo: 0,7 m²/m² (2.344,73 m²).
- Aprovechamiento subjetivo 0,63 m²/m² (90 % Aprovechamiento).
- Aparcamientos públicos: 1 plaza/200 m² construidos (12 plazas).
- Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación.
- Cesión zonas verdes: 15 % superficie total = 502,44 m².
- Cesión equipamientos: 15 % superficie total menos sup. z.v. = 0 m².
- Cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento: 10 % del aprovechamiento (234,47 m²).



- Viales previstos: 0 m² (los realiza carreteras con las vías de servicio).
- Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades/m².
- Infraestructuras: Deberán acometer las obras necesarias para conectar las infraestructuras con la red general de la población. Especialmente saneamiento y abastecimiento.
- Otros condicionantes: en las parcelas situadas en la zona norte de la carretera, se dejará una franja de vegetación en la parte situada al norte de la parcela, con árboles de crecimiento rápido.

Sector SU.02.B.

Superficie del sector: 2.774,85 m².

- Uso global: industrial.
- Aprovechamiento objetivo: 0,7 m²/m² (1.942,40 m²).
- Aprovechamiento subjetivo 0,63 m²/m² (90 % Aprovechamiento).
- Aparcamientos públicos: 1 plaza/200 m² construidos (10 plazas).
- Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación.
- Cesión zonas verdes: 15 % superficie total = 416,23 m².
- Cesión equipamientos: 15 % superficie total menos sup. z.v. = 0 m².
- Cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento: 10 % del aprovechamiento (194,24 m²).
- Viales previstos: 0 m² (los realiza carreteras con las vías de servicio).
- Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades/m².
- Infraestructuras: Deberán acometer las obras necesarias para conectar las infraestructuras con la red general de la población. Especialmente saneamiento y abastecimiento.

Sector SU.02.C.

Superficie del sector: 22.598,71 m² (1.829,55 m² + 12.368,28 m² + 1.009,02 m² + 551,43 m² + 210,45 m² + 6.629,98 m²).



- Uso global: industrial.
- Aprovechamiento objetivo: 0,7 m²/m² (15.819,10 m²).
- Aprovechamiento subjetivo 0,63 m²/m² (90 % Aprovechamiento).
- Aparcamientos públicos: 1 plaza/200 m² construidos (79 plazas).
- Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación.
- Cesión zonas verdes: 15 % superficie total = 3.390,00 m².
- Cesión equipamientos: 15 % superficie total menos sup. z.v. = 0 m².
- Cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento (1.581,91 m²).
- Viales previstos: 0 m² (los realiza carreteras con las vías de servicio).
- Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades/m².
- Infraestructuras: Deberán acometer las obras necesarias para conectar las infraestructuras con la red general de la población. Especialmente saneamiento y abastecimiento.
- Otros condicionantes: en las parcelas situadas en la zona norte de la carretera, se dejará una franja de vegetación en la parte situada al norte de la parcela, con árboles de crecimiento rápido.

Sector SU.02.D.

Superficie del sector: 2.088,82 m².

- Uso global: industrial.
- Aprovechamiento objetivo: 0,7 m²/m² (1.462,17 m²).
- Aprovechamiento subjetivo 0,63 m²/m² (90 % Aprovechamiento).
- Aparcamientos públicos: 1 plaza/200 m² construidos (7 plazas).
- Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación.
- Cesión zonas verdes: 15 % superficie total = 313,33 m².



- Cesión equipamientos: 15 % superficie total menos sup. z.v. = 0 m².
- Cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento: 10 % del aprovechamiento (146,22 m²).
- Viales previstos: 0 m² (los realiza carreteras con las vías de servicio).
- Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades/m².
- Infraestructuras: Deberán acometer las obras necesarias para conectar las infraestructuras con la red general de la población. Especialmente saneamiento y abastecimiento.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

El objeto de la modificación puntual viene motivado por la intención de dividir el Sector SU.02, generando cuatro unidades menores, que se denominan SU.02.A, SU.02.B, SU.02.C y SU.02.D, con el fin de permitir su mejor desarrollo y ajustando las alineaciones de las futuras construcciones de manera que el normal desarrollo de la actividad de dichas edificaciones no suponga la interrupción del uso y tránsito de las vías de servicio de la N-110. Esta modificación viene motivada por la necesidad de reflejar la realidad física de la zona en cuanto a edificaciones y viales (N-110 y vía de servicio, que dividen el sector SU.02 en una zona Norte y otra zona Sur), por la gran extensión del Sector SU.02 y los numerosos propietarios, que impide su normal desarrollo.

Por tanto, la modificación no contempla la realización de una nueva delimitación del Sector, sino una división en cuatro sectores menores que permita su desarrollo y se ajuste a la realidad existente en lo que se refiere a viales (N-110 y vías de servicio) y alineaciones.

El sector que nos ocupa y que es objeto de redelimitación, se encuentra ordenado en los planos de las NNSS Municipales, localizados en el Plano de Ordenación n.º 2 en sus hojas 3 y 4, conteniendo tramado de Ordenanza Industrial y espacios de Zona Verde y en el Plano de Alineaciones y Unidades de Actuación n.º 3 en sus hojas 3 y 4, conteniendo la delimitación del Sector y las Alineaciones.

El desglose de superficies es el siguiente:

- Superficie edificable..... 26.190,00 m².
- Superficie de zonas verdes..... 4.622,00 m².
- Superficie de viales..... 0,00 m².
- Superficie Total Sector 2..... 30.812,00 m².

Del suelo edificable del Sector y de las ordenanzas de aplicación de las NNSS se obtiene un aprovechamiento objetivo total de 21.568.40 m²t.

Los nuevos Sectores propuestos tienen unas superficies de:

- SU.02.A: 3.349,62 m².



- SU.02.B: 2.774,85 m².
- SU.02.C: 22.598,71 m².
- SU.02.D: 2.088,82 m².

La modificación no afecta al conjunto urbano de Cabezuela del Valle, tratando únicamente de dividir un sector industrial en cuatro menores que cumplan los criterios de delimitación y los estándares dotacionales que se contemplan en el artículo 12 de la LOTUS y la adecuación de la modificación a la realidad física y urbanística que existe actualmente en esa zona del municipio de Cabezuela del Valle una vez que se han finalizado las obras de la carretera N-110 en ese tramo. La zona cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios para su clasificación y permitir la gestión adecuada del ámbito afectado, determinándose con precisión las características y ordenación resultantes para que puedan materializarse una edificabilidad similar a la prevista en la actualidad que permita la construcción y licencias de apertura de nuevas instalaciones industriales necesarias.

En lo que a la redacción de las NNSS se refiere, la presente modificación afecta al artículo 229, donde se sustituyen los parámetros del actual Sector SU.02 por las fichas de cada una de las unidades menores generadas.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DE EXTREMADURA (artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

CERTIFICA:

Que con fecha 05/03/2024 y n.º CC/010/2024, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la división del sector SU.02 en cuatro, generando los sectores SU.02.A, SU.02.B, SU.02.C y SU.02.D.

Municipio: Cabezuela del Valle.

Aprobación definitiva: 27 de octubre de 2022.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Mérida, 5 de marzo de 2024.

• • •

