

11.2.3. Suelo No Urbanizable Protegido del desarrollo urbanístico.

A) Definición.

Se integran en esta categoría los suelos de proximidad con las zonas de expansión urbanística. Son suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrícola y pueden tener carácter de matorral ralo, eriales, etc. Son en general, zonas residuales que se explotan para uso ganadero y que sirven de zona de transición entre el desarrollo urbanístico y zonas con características para ser incluidos en otro tipo de protección.

Serán los ámbitos que así se señalen en el Plano de Clasificación de Suelo.

B) Usos permitidos.

Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

C) Usos prohibidos.

Todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

En cualquier caso se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 10.8 para el Suelo No Urbanizable.

11.2.4. Suelo No Urbanizable Protegido por servidumbre de auto-vías, carreteras y ferrocarril.

A) Definición.

Se integran en esta categoría los suelos que por encontrarse dentro de la zona de servidumbre de una autovía, carretera o ferrocarril, necesitan una clasificación especial con el fin de proteger esas zonas. Su delimitación dependerá del tipo de vía, aunque el régimen de usos será el mismo, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Legislación Sectorial correspondiente.

Serán los ámbitos que así se señalen en el Plano de Clasificación de Suelo para el caso de las principales vías de comunicación del término municipal de Guareña.

B) Usos permitidos.

Los usos permitidos irán en función del tipo de vía sobre el que se establezca y en cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Legislación Sectorial correspondiente.

C) Usos prohibidos.

Los prohibidos por la Legislación Sectorial.

RESOLUCIÓN de 15 de junio de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual 1/2004 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Albuera, consistente en reclasificar como suelo urbanizable de uso industrial una porción de terrenos sitos en la zona denominada “El Chaparral”, en la margen derecha de la ctra. N-432, a fin de ampliar el polígono industrial.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de junio de 2005, 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 artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, hasta tanto se dicte el texto articulado y el estatuto de funcionamiento de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio (art. 1.1,5. Primera. a, y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30-12 de RBAE) y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que La Albuera 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 1/2004 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.

Aunque se aporta con la modificación la ordenación detallada de la zona afectada, se advierte al Ayuntamiento que será, en todo caso, el Plan Parcial de desarrollo, quien ajuste superficies, estándares, ordenación e infraestructuras de conformidad con lo dispuesto en el art. 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

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 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 15 de junio de 2005, se añade el Título VIII a las Normas Subsidiarias, quedando redactado como sigue:

TÍTULO VIII: SUELO URBANIZABLE: CLASIFICACIÓN, RÉGIMEN URBANÍSTICO, INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y CONDICIONES PARTICULARES.

CAPÍTULO I: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Art. VIII.1. Clasificación del suelo.

Art. VIII.2. Definición del suelo urbanizable.

CAPÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE.

Art. VIII.3. Planeamiento de desarrollo.

Art. VIII.4. Ejecución del planeamiento.

Art. VIII.5. Sistemas de Ejecución.

Art. VIII.6. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

CAPÍTULO III: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Art. VIII.7. Competencias y procedimientos.

Art. VIII.8. Licencias urbanísticas en suelo urbanizable.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.

Art. VIII.9. Condiciones Generales.

Art. VIII.10. Tipologías edificatorias.

Art. VIII.11. Tipología Industrial Aislada Extensiva (Clave IA-E).

Art. VIII.12. Condiciones de parcela mínima edificable en tipología Industrial Aislada Extensiva.

Art. VIII.13. Superficie máxima edificable en tipología Industrial Aislada Extensiva. Edificabilidad.

Art. VIII.14. Espacios libres de protección de infraestructuras.

Art. VIII.15. Condiciones estéticas de la edificación en suelo urbanizable.

Art. VIII.16. Condiciones de los espacios públicos y de urbanización.

CAPÍTULO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

Art. VIII.17. Unidades de Actuación en suelo urbanizable. Aspectos generales.

Art. VIII.18. Unidades de Actuación.

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo VIII.1. Clasificación del suelo.

A las clases de suelo establecidas en el artículo I.II de estas Normas, se añade la de Suelo Urbanizable, quedando los terrenos que comprenden el término municipal de La Albuera clasificados en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Artículo VIII.2. Definición del suelo urbanizable.

El Suelo Urbanizable (SUB) está constituido por aquellos terrenos que estas Normas clasifiquen como tales para ser objeto de transformación mediante su urbanización en los términos establecidos en el artículo 10 de la LSOTEX.

CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo VIII.3. Planeamiento de desarrollo.

La ordenación de los sectores de suelo urbanizable previstos en las Normas Subsidiarias se llevará a cabo mediante: Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle.

Los Planes Parciales de Ordenación se redactarán para la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido en los Planes Generales o para el complemento o mejora de la ya establecida a través de la correspondiente modificación.

Los Estudios de Detalle podrán establecerse, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes: las alineaciones y las rasantes, los volúmenes y el viario o suelo dotacional público que demanden las anteriores determinaciones.

Los Planes Parciales de Ordenación y los Estudios de Detalle se formularán con los objetivos y las determinaciones establecidas en los artículos 71 y 73 de la LSOTEX.

Artículo VIII.4. Ejecución del planeamiento.

La ejecución del planeamiento en sectores de suelo urbanizable se llevará a cabo mediante su división en Unidades de Actuación Urbanizadora.

La delimitación de Unidades de Actuación Urbanizadora se incluirá en los planes, pudiendo redelimitarse según el procedimiento establecido en el artículo 123 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución será preciso, con carácter previo y para la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o unidades de actuación a ejecutar, que se haya producido la aprobación o autorización de:

- La ordenación detallada.
- El Programa de Ejecución.
- El Proyecto de Urbanización.

El contenido, requisitos de formulación y procedimientos de tramitación y aprobación de los Programas de Ejecución y de los

Proyectos de Urbanización será el establecido en los artículos 118, 119, 120, 121 y 122 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo VIII.5. Sistemas de Ejecución.

El sistema de ejecución a aplicar en cada Unidad de Actuación Urbanizadora se determinará según el procedimiento establecido en los artículos 125 y 126 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo VIII.6. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable serán los establecidos en los artículos 12, 13 y 14 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

CAPÍTULO III INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo VIII.7. Competencias y procedimientos.

La intervención administrativa en el control de las actividades de edificación y uso del suelo se regirá por lo establecido en el Título V de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y por las determinaciones contenidas en los Capítulos I y II del Título IV de estas Normas Urbanísticas en lo que no contradigan a aquella.

Artículo VIII.8. Licencias urbanísticas en suelo urbanizable.

Las licencias urbanísticas en suelo urbanizable se otorgarán conforme a los requisitos y procedimientos establecidos en el Capítulo II del Título V de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y por las determinaciones contenidas en los Capítulos I y II del Título IV de estas Normas Urbanísticas en lo que no contradigan a aquella.

CAPÍTULO IV CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS

Artículo VIII.9. Condiciones Generales.

Las condiciones reguladoras de la edificación y de los usos en suelo urbanizable serán las que con carácter general se establecen en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

En los artículos siguientes del presente Capítulo se incluyen determinaciones que complementan a las anteriormente indicadas para establecer la regulación específica del suelo urbanizable.

Artículo VIII.10. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias se clasifican en:

- ED - Edificación Densa.
- UI - Unifamiliar Intensiva.
- UE - Unifamiliar Extensiva.
- ES - Edificación Singular.
- IH - Industrial en Hilera (adosada).
- IA - Industrial Aislada.
- IA-E - Industrial Aislada Extensiva.

La definición tipológica, condiciones de parcelación y de aprovechamiento de las tipologías de Edificación Densa, Unifamiliar Intensiva, Unifamiliar Extensiva, Edificación Singular, Industrial en Hilera (adosada) e Industrial Aislada serán las establecidas en el Capítulo I del Título V de estas Normas Urbanísticas.

Artículo VIII.11. Tipología Industrial Aislada Extensiva (Clave IA-E).

1. Definición:

Corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial, que por sus características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales en polígonos de suelo urbano o urbanizable.

2. Alineaciones:

Serán las definidas en la documentación gráfica en los planos de ordenación, o las que puedan fijar los Planes Parciales o Estudios de Detalle.

La edificación se retranqueará una distancia mínima de 5 metros a las alineaciones oficiales y de 3 metros al resto de los linderos de parcela.

3. Altura:

La altura máxima será de 11 metros desde la rasante oficial hasta la arista de coronación de la cubierta. Únicamente se podrá sobrepasar esta altura con elementos aislados y siempre que se justifique por necesidades funcionales de la actividad a desarrollar y se cuente con los preceptivos informes favorables sobre impacto ambiental.

Artículo VIII.12. Condiciones de parcela mínima edificable en Tipología Industrial Aislada Extensiva.

Para el tipo de edificación Industrial Aislada Extensiva, las dimensiones y superficies de parcela mínima edificable son las siguientes:

SUPERFICIE: 5.000 m².

FACHADA: 30 metros.

FONDO: 50 metros.

CÍRCULO INSCRITO: 30 metros.

Artículo VIII.13. Superficie máxima edificable en tipología Industrial Aislada Extensiva. Edificabilidad.

Es la superficie construible calculada conforme se establece en el artículo V.29 de estas Normas Urbanísticas.

Para la Tipología de Edificación Industrial Aislada Extensiva se determinará aplicando a la superficie neta del solar el coeficiente de edificabilidad siguiente:

— Industrial Aislada Extensiva (IA-E): 0,50 m²/m².

Artículo VIII.14. Espacios libres de protección de infraestructuras.

Los espacios libres de protección de redes infraestructurales que no aparezcan definidos gráficamente en los planos de ordenación se delimitarán y ordenarán de acuerdo con la reglamentación específica aplicable.

La superficie de estos espacios libres no se computará para el cálculo de reservas de suelo necesarias para verificar los estándares de calidad y cohesión urbana establecidos en la LSOTEX.

Artículo VIII.15. Condiciones estéticas de la edificación en suelo urbanizable.

Para todas las construcciones en suelo urbanizable serán de aplicación las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos V.95, V.96 apartado 1, V.98 apartados 2 y 3, V.100, V.101, V.102 y V.103 de estas Normas Subsidiarias.

Las fachadas se enfoscarán y pintarán en colores claros. En edificaciones de uso industrial se permite el empleo de fábrica de bloque ejecutada con piezas prefabricadas preparadas para quedar vistas en tonos blancos o claros.

Artículo VIII.16. Condiciones de los espacios públicos y de urbanización.

Los espacios públicos adecuarán sus condiciones a las que, con carácter general, se establecen en los artículos V.105, V.106 y V.107 de estas Normas Urbanísticas complementadas con aquellas otras, de carácter particular, que se establezcan en la ordenación detallada de cada sector de suelo urbanizable y con las indicaciones del ayuntamiento.

CAPÍTULO V
CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

Art. VIII.17. Unidades de Actuación. Aspectos generales.

En suelo urbanizable el Plan Parcial de Ordenación incluirá en una o en varias unidades de actuación todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales.

Los Programas de Ejecución podrán redelimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los planes de ordenación urbanística en los términos previstos en el artículo 124 de la LSOTEX.

Artículo VIII.18. Unidades de Actuación en suelo urbanizable.

UA-I SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON DESARROLLO SUB-I

Características generales:

Identificación: SUB-I.

Estado actual: Suelo prácticamente vacante de edificaciones, con algún uso industrial, situado en la margen derecha de la carretera nacional N-432 de Badajoz a Granada a continuación del polígono industrial promovido por la Junta de Extremadura.

Delimitación gráfica: Planos 21 y 23 de las NNSS y plano de ordenación 0.4 del sector de suelo urbanizable SUB-I.

Superficie estimada: 311.118 m².

Desarrollo:

Planeamiento: Ordenación urbanística detallada/Plan Parcial.

Ejecución: Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización.

Iniciativa: Pública/Privada.

Sistema de ejecución: A determinar por el Ayuntamiento (artículo 125 y 126 de la LSOTEX).

Superficies:

Total: 311.188 m².

Viario: 30.719 m².

Zonas verdes: 44.009 m².

Dotaciones públicas: 2.675 m².

Espacios libres de protección de infraestructuras: 10.754 m².

Cesiones: Viario, zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de protección de infraestructuras (1).

10% del aprovechamiento lucrativo.

(1) El espacio libre de protección de infraestructuras correspondiente al nudo de acceso al polígono de la variante de la carre-

tera N-432, con una superficie aproximada de 3.245 m² mantendrá el dominio privado, no siendo objeto de cesión.

RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2005, 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 Arroyomolinos de la Vera, consistente en el ajuste de alineaciones y viarios y en la redelimitación de la Unidad de Ejecución UE-I.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de septiembre de 2005, 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 artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en el art. 5.ª Primera.a) y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las citadas Bases, corresponde el conocimiento del asunto y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Arroyomolinos de la Vera no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adoptadas 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—).