



*RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oliva de la Frontera, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable, creándose el Sector SR-3, de terrenos sitos en prolongación de la calle Gabriel y Galán, parcela 61 del polígono 23. (2011060310)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 17 de septiembre de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

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 acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Oliva de la Frontera 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, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (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 —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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º. Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas 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 este acuerdo 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 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

### **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 17 de septiembre de 2010, se crea el sector SR-3 por lo que se incorpora la ficha de dicho sector y se modifican el artículos 135 y 160 de las Normas Subsidiarias, quedando como siguen:

#### ***Artículo 135. División en Zona y Sectores.***

El suelo clasificado como Urbanizable se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Se han definido las dos Zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas de Suelo Urbanizable son similares a las características de las homónimas de Suelo Urbano, salvo en lo que se expresamente se indique en este Título IV.

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable se han integrado en alguna de las dos Zonas:

— ZONA II. Residencial Unifamiliar en Línea.

Dentro de ella se han integrado los siguientes Sectores:

Sector Residencial SR1.

Sector Residencial SR2.

Sector Residencial SR3.

— ZONA V. Industrial.

Se ha incluido en esta zona el siguiente Sector:

Sector Industrial SI3.

Sector Industrial SI4.

Sector Industrial SI5.

Si su situación y delimitación figura en el Plano de Ordenación n.º 2 "Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo".

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial, serán las que se establecen en los capítulos siguientes.

**Artículo 160. Cuadro n.º 2. Resumen de normas Específicas en Suelo Apto para Urbanizar.**

Denominación	Zona de Ordenanzas	Parcela mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máximas plantas	Edificabilidad Máxima Sobre parcela m2/m2	Edificabilidad Máxima Sobre Sector m2/m2
		Fachada m	Fondo M	Superficie M2				
SR-1	Zona II	6	12	100	70	2 ò 3	1,6 – 2 plantas 2,4 – 3 plantas	0,8
SR-2	Zona II	6	12	100	70	2 ó 3	1,6 – 2 plantas 2,4 – 3 plantas	0,8
SR-3	Zona II	6	12	100	70	2 ó 3	1,4 – 2 plantas 2,1 – 3 plantas	0,7 50vvd/Ha
SI-3	Zona V	10	20	200	70	2	0,7	0,5
SI-4								
SI-5								

CAPÍTULO II.A

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR SR3

**Artículo 149.1. Definición, caracterización y superficie.**

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en la presente ficha será los terrenos que, clasificados como suelo urbanizable, aparecen delimitados en los planos adjuntos como sector SR3.

La superficie total estimada es: 6.600,00 m<sup>2</sup>.

Los terrenos incluidos en este sector constituyen una única área de reparto, un único sector y se delimitará una única unidad de ejecución, siendo el aprovechamiento medio correspondiente al sector el total marcado por el art. 74 de la LSOTEX (0,7m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

**Artículo 149.2. Objetivos.**

Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda del núcleo urbano y ordenar los terrenos de su ámbito.

**Artículo 149.3. Condiciones de uso.**

1. Uso Global: Residencial.
2. Uso pormenorizados permitidos:
  - Uso Característico: Residencial en línea, categoría unifamiliar o bifamiliar.
  - Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
    - Equipamiento dotacional.
    - Espacios libres.Se permiten los siguientes:
    - Terciarios.
    - Servicios de infraestructuras y transportes.
    - Industrial: Categoría 1ª. Talleres artesanales.
    - Residencial en línea categoría plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga una longitud de fachada superior a 10 m.
    - Residencial en hilera categoría unifamiliar, para promociones unitarias de conjuntos, como mínimo, de 30 mínimas.
3. Usos pormenorizados prohibidos:
  - Agrícola.
  - Industria categoría 2.ª a 6.ª.
  - Residencial Plurifamiliar en hilera aislada.
  - Residencial unifamiliar aislada.
4. Zonificación.

En la documentación presentada se delimita el sector. Para las cesiones de dotacional y zonas verdes se indica su superficie. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de las zonas verdes y el suelo dotacional.

**Artículo 149.4. Estándares mínimos (Art. 74 LSOTEX).**

Según el art. 74 de la LSOTEX en suelo urbanizable se respetarán los siguientes estándares de calidad:

- a) Para municipios entre 2.000 y 25.000 hab. marca una edificabilidad bruta de 0,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y una densidad de 50 viviendas/Ha. Para nuestro sector serán 33 viviendas y 4.620 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.
- b) Se reservarán 35 metros por cada cien de techo potencialmente edificable para dotaciones públicas excluido el viario contando con 15 metros por cada cien de techo potencialmente edificable de zonas verdes y siempre mayor del 10% de la actuación. Para nuestro sector la superficie de cesión para dotaciones públicas será de 1.617 m<sup>2</sup> con 693 m<sup>2</sup> de zonas verdes.
- c) Previsión de aparcamientos: 1 plaza por cada cien metros de edificación residencial, de las cuales 0,5 m deberán tener carácter público. Para nuestro sector el número de plazas será 47 de las cuales 24 deberán tener carácter público.



d) Según el art. 105 del REPLANEX:

1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:

a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto del aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como asegurar la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos del presente Reglamento.

b) Mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda y asegurar las medidas dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso. A tal efecto, cuando mediante modificación se reclasifique suelo no urbanizable como suelo urbano o urbanizable para uso de vivienda de primera residencia, deberá destinarse íntegramente a vivienda de protección pública.

Así pues se destinará a vivienda protegida la totalidad del suelo de uso residencial.

e) El 10% del aprovechamiento lucrativo se cederá al ayuntamiento con un total de 462 m<sup>3</sup> de techo potencialmente edificable.

### **Artículo 149.5. Condiciones de la edificación.**

1. Parcelación.

— Parcela Mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m<sup>2</sup>.

— Parcela máxima:

Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 84 de las presentes normas urbanísticas, la cual será:

Categoría 1.<sup>a</sup>. Talleres artesanales: 250 m<sup>2</sup>.

2. Tipología edificatoria:

— Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se autoriza la vivienda en hilera.

— Otros usos: Edificación en Línea o Aislada.

3. Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar todo el fondo de parcela.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
  - Tipología en hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros.
  - Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes, un mínimo de 3 metros.

#### 4. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 8,00 metros o tres plantas y 11 metros, medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, de acuerdo con lo indicado en el Plano N.º 5 de Ordenación "Catálogo y Altura de la Edificación" y el artículo 72 de estas Normas Urbanísticas.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para dos plantas y de 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para tres plantas.

#### **Artículo 149.6. Condiciones de las infraestructuras.**

Las vías de tráfico rodado de sentido único tendrán un ancho mínimo de calzada de 5 m y de 8 m entre alineaciones de fachada.

Las vías de tráfico rodado de doble sentido tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 m y de 10 m entre alineaciones de fachada.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 m.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según establece en la diversa legislación sectorial y normativa técnica vigente.

#### **Artículo 149.7. Condiciones de Desarrollo y Ejecución.**

- Figura de Planeamiento:

El sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

Promoción privada.

- Sistema de actuación:

El sistema de actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

Se delimitará una única unidad de ejecución dentro del sector. Cada unidad de ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único proyecto de urbanización.