



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO**

*RESOLUCIÓN de 28 de junio de 2012, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SR-3 (integrante de Programa de Ejecución) de Oliva de la Frontera. (2014060152)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de junio de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo 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 artículo 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, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", adaptado u homologado 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, en principio, 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—).

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los arts. 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los arts. 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El citado Plan Parcial forma parte de los denominados de "mejora" y tiene por fundamental objeto la redelimitación del sector con incorporación de su ordenación detallada, de conformidad con lo previsto en los arts. 71 y 124.2 de la LSOTEX y 52 y ss del RPLANEX.



Su contenido documental y determinaciones se adaptan en lo básico a lo establecido en los arts. 55 y ss del RPLANEX, sin perjuicio de la necesidad de incorporar algunos ajustes previo a la publicación de su aprobación definitiva.

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 el Plan Parcial epigrafiado.
- 2.º) Publicar como Anexo a este acuerdo, sus Ordenanzas Regulatoras.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá "revisar" el programa de ejecución aprobado (13-3-2012), adaptando su entero contenido a las previsiones del Plan Parcial aprobado.

Asimismo se hace constar que con fecha 13/01/2014 y n.º de inscripción BA/002/2014, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo, que es definitivo, 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 siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan Parcial SR-3 arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 28 junio de 2012, se crean las Normas Urbanísticas del Sector SR-3 y la Ficha Urbanística SR-3, quedando como sigue:

**NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR SR-3****1.- Parcelación.**

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6m.

Fondo: 12m.

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

- Parcela máxima:

Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 85 de las presentes normas urbanísticas, la cual será:

Categoría 1.<sup>a</sup>: Talleres artesanales-250m<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:
  - o Tipología en hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros.
  - o 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 1.34m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para dos y tres plantas.

**5.- Condiciones particulares de la Ordenación**

Las normas expuestas en el apartado anterior se aclaran y completan de manera más particular a continuación.

**Uso Zona Verde (Manzana 02).**

- La superficie destinada a zona verde será de 704.23m<sup>2</sup>.
- La zona verde existente en la manzana 2 se clasifica como tipo Área de Juego(AJ).
- Se proyectará la plantación de árboles de porte medio, de 6-10m de altura, conformando una pantalla vegetal y cerrando el espacio en su borde.
- El mobiliario urbano de la urbanización se compondrá de bancos, papeleras y alumbrado.



- Se autorizarán además de las áreas de plantación y ajardinamiento y elementos de mobiliario urbano los siguientes usos:
  - o Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.
  - o Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.
  - o Juegos al aire libre tales como: bolos, petanca, etc.
  - o Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.
  - o Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como vestuarios, duchas, kioscos de bebidas, de publicaciones, etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60m<sup>2</sup> y serán de una sola planta.
  - o Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

**Uso Equipamiento (Manzana 3)**

- La superficie de Uso equipamiento será de 940.83m<sup>2</sup>.
- La edificabilidad máxima será de 2.1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se limita a tres el número de plantas.
- No se establece una tipología concreta con carácter obligatorio. Con carácter general cumplirán con las condiciones de posición y forma de la edificación asignada a las manzanas del entorno.
- La posición de la edificación en la parcela se establecerá de acuerdo con los criterios funcionales y de respeto e integración del ámbito en que se sitúe el edificio proyectado. Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, pudiendo retranquearse o bien adosarse a los linderos. El Ayuntamiento podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destina.
- Regirán las condiciones generales de parcela mínima para uso residencial.
- Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público o aparcamiento.
- Estas condiciones podrán ser completadas y adaptadas mediante el estudio de Detalle correspondiente.

**Uso Residencial (Manzanas 1,2 y 3)**

Se establecen las siguientes condiciones para cada una de las manzanas:

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	%V.P.P.	Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
01	712.00	1.34	7	100%	3	M.D.
02	1182.79	1.34	11	100%	3	M.D.
03	1539.57	1.34	15	100%	3	M.D.

- Cada una de las manzanas contará, como mínimo, con las siguientes plazas de aparcamiento privadas:
  - Manzana 1: 5 plazas
  - Manzana 2: 6 plazas
  - Manzana 3: 10 plaza
- Las condiciones de parcela se regularán según lo dispuesto en el apartado 1 del punto 5.2 de las presentes normas urbanísticas.
- Las condiciones de posición se regularán según lo dispuesto en el apartado 2 del punto 5.2 de las presentes normas urbanísticas.
- Las condiciones de altura de la edificación se regularán según lo dispuesto en el apartado 4 del punto 5.2 de las presentes normas urbanísticas.
- Las condiciones de uso se regularán según lo dispuesto en el apartado 4 del punto 5.2 de las presentes normas urbanísticas.
- Estas condiciones podrán ser completadas y adaptadas mediante el Estudio de Detalle correspondiente.

**ANEXO: FICHA-RESUMEN DE PLANEAMIENTO**

<b>SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SR-3</b>	
<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE</b>	UA SR-3
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación	6.574,59m <sup>2</sup>
<b>APROVECHAMIENTO</b>	
Edificabilidad máxima	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento edificable total	4.602,21m <sup>2</sup> techo
Densidad máxima de viviendas	50 viv/Ha
Número máximo de viviendas	33 viv.
<b>CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS</b>	
Superficie para viales	1.495,17m <sup>2</sup>
Espacios libres de dominio público y uso Zona Verde	704,23m <sup>2</sup>
Institucional y Equipamientos Públicos	940,83m <sup>2</sup>
Cesión lucrativo 10% Aprovechamiento Lucrativo(s/3434,36m <sup>2</sup> )	343,43m <sup>2</sup> suelo
% Bruto de cesión	52,32%
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN RECOMENDADO: COMPENSACIÓN</b>	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Programa de Ejecución.	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial	
<b>OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES</b>	
La secuencia lógica de desarrollo será la delimitación de una única unidad de actuación y la ejecución de dicha unidad en una única fase tras la aprobación del plan parcial.	
<b>TABLA DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
Delimitación perimetral de la UA	La definida en el plano de ordenación detallada
Usos Pormenorizados:	Residencial plurifamiliar
Alineaciones y rasantes	Las definidas en el plano de ordenación detallada
Retranqueos	Tipología en hilera: 3m a vial y lindero trasero Tipología aislada: 3m a todos los linderos
Parcela mínima	100m <sup>2</sup>
Frente mínimo	6m
Fondo mínimo	12m
Superficie de ocupación máxima	70%
Alturas	2 plantas 8m.
Volumen edificable	1.34m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Varios	Resto de varios planteados en la ordenación que no sean de carácter estructural fijados en el plano de ordenación detallada.
Reserva de plazas de aparcamiento	Es ordenación detallada la localización de las reservas de plaza de aparcamiento fijadas en plano de ordenación detallada.
<b>TABLA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable común
Perímetro del sector y unidad de actuación	La indicada en plano de ordenación estructural
Usos Globales	Residencial
Usos Compatibles	Equipamiento dotacional, zona verde, terciario, industrial categoría 1. <sup>a</sup>
Aprovechamiento medio	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento edificable total	4.602,04m <sup>2</sup>
Densidad de viviendas	50 viv/Ha
N.º máximo de viviendas	33 viv
Dotaciones públicas= 1.645,06 m <sup>2</sup> suelo	
Espacios libres de dominio y uso público. Zona Verde	704,23m <sup>2</sup>
Equipamientos públicos	940,83 m <sup>2</sup>
Reserva de viviendas sujetas a protección pública	100% punto 3 Disposición adicional única del Decreto 44/2007, de 20 de marzo
Reserva de plazas de aparcamiento	21 plazas de carácter privado y 32 plazas que deberán ser públicas debiendo cumplirse la reserva mínima de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad (1plaza=2%).