



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 27 de junio de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SI-6 (integrante del Programa de Ejecución) de Oliva de la Frontera. (2013062214)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de junio de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección 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 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, 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.

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 del Sector SI-6 epigrafiado.



2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus Ordenanzas Reguladoras.

Asimismo se hace constar que con fecha 05/12/2013 y n.º de inscripción BA/076/2013, 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 definitiva, 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

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 27 de Junio de 2.013, la normativa urbanística del Plan Parcial del Sector SI-6 es la siguiente:

1. NORMAS URBANÍSTICAS.

1.1. GENERALIDADES.

1.2. NORMAS URBANÍSTICAS.

1.2.1. CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

1.2.2. CONDICIONES DE TIPOLOGÍA.

1.2.3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.

1.2.4. CONDICIONES DE VOLUMEN.

1.2.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN.

1.3. FICHA RESUMEN DEL SI-6.

1.1. GENERALIDADES.

Ámbito de Aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación al suelo que comprende el Plan Parcial del SI-6 de Oliva de la Frontera, y que se expresa en el plano correspondiente del presente plan.

Normativa Aplicable

Para lo no previsto en las presentes Ordenanzas, se aplicará lo determinado en las Normas Reguladoras de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oliva de la Frontera.

Prelación de Normas

En caso de existir discrepancias entre cada uno de los preceptos citados, tendrán el siguiente orden de preferencia:

- Real Decreto Ley 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Ley 15/2001, de 14 de diciembre.
- Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero.
- Ordenanzas Reguladoras del Presente Plan Parcial sobre el SI-6 de Oliva de la Frontera.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oliva de la Frontera aprobadas el 9 de agosto de 1994.

1.2. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. Parcelación.

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

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 200 m².

- Parcela máxima:

Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 121 de las presentes normas urbanísticas, la cual será 10.000 m².

2. Tipología edificatoria:

- Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
- Tipología en hilera: No se permiten retranqueos a los linderos laterales. Se permite la tipología en hilera con retranqueo de la alineación a vial, siempre que las edificaciones formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integra la edificación.
- Tipología aislada: Se marcan unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas.

3. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 100 % 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:
 - Edificios tipo nave industrial: la altura máxima será de una planta y 9.00 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 m. En las naves se permite la construcción de entreplanta con una superficie máxima del 25 % de la superficie construida, no computando en el parámetro de edificabilidad.
 - Edificios de otro tipo: la altura máxima será de dos plantas y 8.00 metros medida a la cara superior del último forjado.



- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será de 0.81 m²/m².

5. Condiciones Particulares de la Ordenación.

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

Uso Dotacional Parcela 3.

- La superficie destinada a Uso Dotacional será de 1148.10 m².
- La superficie mínima destinada a zona verde será de 765.39 m².
- Se proyectará la plantación de árboles de porte medio, de 6-10 m 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:
 - Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.
 - Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.
 - Juegos al aire libre tales como: bolos, petanca, etc.
 - Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.
 - Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como vestuarios, duchas, kioscos de bebidas, de publicaciones, etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m² y serán de una sola planta.
 - Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.
- 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 Industrial (Parcela 1 y 2).

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

PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	N.º PLANTAS	TIPOLOGÍA
01 02	6106.12	0.81	Industrial: 1 Otros: 2	Industrial: -entre medianeras - en hilera - aislada Otros: - aislada

- Cada una de las manzanas contará, como mínimo, con las siguientes plazas de aparcamiento privadas:

Manzana 1: 50 plazas.

- Las condiciones de parcela se regularán según lo dispuesto en el apartado 1 del punto 5.2 de las presentes ordenanzas.
- Las condiciones de posición se regularán según lo dispuesto en el apartado 2 del punto 5.2 de las presentes ordenanzas.
- Las condiciones de altura de la edificación se regularán según lo dispuesto en el apartado 4 del punto 5.2 de las presentes ordenanzas.
- Las condiciones de uso se regularán según lo dispuesto en el apartado 4 del punto 5.2 de las presentes ordenanzas.
- Estas condiciones podrán ser completadas y adaptadas mediante el Estudio de Detalle correspondiente.

1.3. FICHA RESUMEN DEL ÁMBITO DEL SI-6.

Para la ejecución del planteamiento se delimita una Unidad de Ejecución en suelo urbanizable SI-6.

ESTADO ACTUAL: Ocupa suelo de un único propietario. En la actualidad el terreno presenta el estado propio de un suelo rústico sin urbanización alguna. El suelo está calificado como urbanizable.

OBJETIVOS: Con la ordenación de estos terrenos se pretende el desarrollo de suelo urbanizable para la implantación de tejido industrial en continuidad con el suelo urbano existente creando una bolsa de suelo dotacional en contacto con la carretera de Encina Sola EX317.



Desarrollo	Para su desarrollo es necesaria la redacción del Programa de Ejecución al que pertenece este Plan Parcial, el proyecto de Reparcelación y el proyecto de Urbanización, y ejecutar la urbanización.
Iniciativa	Privada
Propiedad del suelo	Privada
Gestión	Compensación
Uso:	Uso Global: - Industrial (I) Uso Pormenorizado: - Uso industrial productivo (I-P) - Uso industrial de almacenaje (I-A) Uso Compatible: - Dotacional (D). Zona Verde (D-V), Equipamiento (D-E) y Residencial Unifamiliar (RU) con edificabilidad máxima sobre parcela de 0.10m ² /m ² s.
Tipología Edificatoria:	En Línea En Hilera Aislada
Volumen	- Altura máxima: Edificios tipo nave industrial: Una planta, 9.00m a la arista inferior del faldón de la cubierta, 12m a la cumbre. Se permite la construcción de entreplanta con una superficie máxima del 25% de la superficie construida, no computando en el parámetro de edificabilidad. Edificios de otro tipo: Dos plantas y 8.00 metros medida a la cara superior del último forjado. - Ocupación 100% de la superficie edificable. - Edificabilidad Edificabilidad Máxima sobre parcela: 0.81m ² /m ² s
Superficies	Superficie bruta 7654.00m ² Red viaria 399.72m ² Cesiones Dotacional 1148.10m ² Aprovechamiento 6.106,18m ² s/4.946,00m ² t Cesión del aprov. (10%) 610,62m ² s/494,60m ² t Aprovechamiento neto 4.946,00m ² t
Densidad	Edificabilidad Bruta Máxima sobre sector: 0.6462m ² /m ² s

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SI-6	
UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE	UA SI-6
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación	7.654,00 m ²
APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad Máxima	0,65 m ² /m ² s
Aprovechamiento edificable total	4.946,00 m ²
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS	
Superficie para viales	399,72 m ²
Espacios libres de dominio público y uso Zona Verde	765,40 m ²
Institucional y Equipamientos Públicos	382,70 m ²
Cesión lucrativo 10% Aprovechamiento Lucrativo(s/6.106,12 m ² s/4.946,00 m ² t)	610,62 m ² s/494,60 m ² t
% Bruto de cesión	28,20 %
SISTEMA DE ACTUACIÓN RECOMENDADO: COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES	
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.	
TABLA DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Delimitación perimetral de la UA	La definida en el plano de ordenación detallada
Uso Global	- Industrial (I)
Usos Pormenorizados:	- Uso industrial productivo (I-P) - Uso industrial de almacenaje (I-A)
Uso Compatible	- Dotacional (D): Zona Verde (D-V) y Equipamiento (D-E) - Terciario (T) - Residencial (R): Residencial unifamiliar (RU): vivienda ligada a la actividad industrial. Edificabilidad máxima sobre parcela 0.10 m ² /m ² s
Alineaciones y rasantes	-Las definidas en el plano de ordenación detallada -Las edificaciones respetarán la línea límite de edificación con la carretera EX317 marcada en los planos de ordenación detallada
Retranqueos	Tipología en Línea: ninguno Tipología en hilera: 3m a vial y lindero trasero Tipología aislada: 3m a todos los linderos
Parcela Mínima	200m ²
Frente Mínimo	10m
Fondo Mínimo	20m
Superficie de Ocupación Máxima	100%
Alturas	1 planta 9m.
Volumen edificable	0.81 m ² /m ² s
Viarios	Resto de viarios 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.
TABLA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable
Perímetro del sector y unidad de actuación	La indicada en plano de ordenación estructural
Usos Globales	Industrial
Usos Compatibles	Dotacional, Terciario y Residencial (0.1 m ² /m ² s).
Aprovechamiento medio	0,650 m ² /m ² s
Aprovechamiento edificable total	4.946,00 m ²
Dotaciones públicas	
Espacios libres de dominio y uso público. Zona Verde	765,40 m ²
Equipamientos públicos	382,70 m ²
Reserva de plazas de aparcamiento	50 Plazas de carácter privado y 27 plazas que deberán ser públicas debiendo cumplirse la reserva mínima de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad (1plaza>2%).