

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

CORRECCIÓN de errores de Acuerdo de 26 de septiembre de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación de la modificación puntual n.º 18 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oliva de la Frontera, consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbanizable de uso Industrial de terrenos situados al este del casco urbano, creándose el Sector SI-7. (2021AC0065)

Advertido error en Acuerdo de 26 de septiembre de 2019 de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación de la modificación puntual n.º 18 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oliva de la Frontera, consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbanizable de uso Industrial de terrenos situados al este del casco urbano, creándose el sector SI-7, publicado en DOE n.º 29, de 12 de febrero de 2020, en el Anexo I en el cual se publicó una ficha urbanística errónea, se procede a la corrección del citado error:

Donde dice:


“Ficha Urbanística: Sector K.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SECTOR K	
SUPERFICIE TOTAL BRUTA DE LOS TERRENOS (S)	21.319 m ²
USO	INDUSTRIAL
COEF. EDIFICABILIDAD (LUCRATIVA MÁXIMA)	1 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO MÁXIMO (EDIFICABILIDAD)	21.319 m ²
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	10% APROVECH. OBTENIDO.
DOTACIONES PUBLICAS TOTALES (≥15% S)	≥ 3197,85 m ²
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (≥10% S)	≥ 2131,90 m ²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	(Resto de Sup Dotat Pub.) m ²



PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR K	
SUPERFICIE TOTAL BRUTA DE LOS TERRENOS (S)	21.319 m ²
USO	INDUSTRIAL
COEF. EDIFICABILIDAD	1 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO OBTENIDO (APo)	13203,94 m ²
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (≥10% APo)	1320,39 m ²
DOTACIONES PUBLICAS TOTALES (≥15% S)	3.205,51 m ²
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (≥10% S)	2.155,13 m ²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	1.066,10 m ²
VIARIO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN -	4909,55 m ² ".

Debe decir:

SUELO URBANIZABLE		UA 1-SI 7
NOMBRE:	UA 1 del sector industrial 7	
LOCALIZACIÓN (Ver serie de planos)	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN (OE)	
	Se encuentra al este del suelo urbano, rodeado por el polígono industrial, conectado a los servicios urbanísticos a través de la travesía del Prado. Se trata del número 69 de la travesía del Prado, conforme al callejero municipal.	
CONDICIONES PARTICULARES		
Conforme al artículo 74 LSOTEX y 28 RPLANEX.		
PLANEAMIENTO		
SNUC	NNSS	
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	Si	



SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión directa (Cooperación)		
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial. Programa de ejecución. Proyecto de urbanización		
PARÁMETROS GLOBALES (OE)			
SUPERFICIE TOTAL. (m ²)	18.318,44	APROV. LUCRATIVO (m ² techo)	5.800
N.º MÁX. HABITANTES		APROV. NETO (m ² techo /m ²)	Según Plan Parcial
DENSIDAD (Ha/m ²)		APROV. MEDIO (m ² techo /m ²)	0,32
COEF. PONDERACIÓN	Tipológico: 1 Uso: 1	ÁREA DE REPARTO	AR SI 7
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS (OE)		RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS	
(Art.32 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial)		No es de aplicación.	
APROV. SUBJETIVO APROV. AYUNTAMIENTO (Ambos en m ² techo)	90% (5.220 m ² t) 10% (580 m ² t)		
APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD)		RESERVAS USOS PÚBLICOS (OE)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	m ² CONST.	(Art.74 Ley 15/2001, del suelo y Ord. Territorial)	
ZONA ORDENANZA IX	5.800	Zonas verdes // Equipamientos (m ² s)	1.832 916
		Dotaciones totales (m ² s)	2.748
		Aparcamiento (públicas // privadas)	29 58
TOTAL	5.800	Aparcamiento (n.º plazas totales)	87
USOS (OE)			
Regulados por la ZONA IX INDUSTRIAL TIPO 2 (propuesta en la presente modificación), que será completado por el Plan Parcial del Sector Industrial 7, que será presentado al inicio del proceso de gestión urbanística de la única unidad de actuación en la que queda delimitada el sector.			

Ámbito de Aplicación (OE):



Las presentes ordenanzas son de aplicación al suelo urbanizable que comprende el sector industrial 7 de las NN.SS. de Oliva de la Frontera. El sector industrial 7 se encuentra en la zona de ordenanzas ZONA IX Industrial Tipo 2, que será incorporado a las NN.SS.

Edificabilidad Bruta y Estándar Dotacional (OE):

A continuación, se detallan tanto la edificabilidad bruta como los estándares dotacionales (zona verde, equipamiento, aparcamientos (privados y públicos) para la totalidad del sector industrial 7:

- Edificabilidad bruta (uso industrial): 0,32 m²t / m².
- Edificabilidad bruta (uso equipamiento): 0,15 m²t / m².
- Edificabilidad bruta (uso zona verde): 0,01 m²t / m².
- Dotacional: 2.748 m².
 - Zona Verde: 1.832 m².
 - Equipamiento: 916 m².
 - Aparcamientos: 83 plazas.
 - Públicos: 29 plazas.
 - Privados: 58 plazas.

Condiciones Generales (OE):

En el caso de existir discrepancias entre la distinta regulación, se seguirá el siguiente orden:

1. Legislación estatal y autonómica en materia de urbanismo.
2. Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
3. Ordenanzas reguladoras de la propuesta de Modificación n.º 18.
4. NN.SS. de Oliva de la Frontera vigentes.
5. Ordenanzas reguladoras del futuro Plan Parcial del sector industrial 7 (se presentará junto al Programa de Ejecución).

Condiciones de Uso (OE):



Se estará a lo determinado en el artículo 152 de las NN.SS. de Oliva de la Frontera, y en lo siguiente:

Uso Mayoritario Pormenorizado:

- Industrial Productivo (IP).
- Industrial de Almacenaje (IA).

Será obligatoria la incorporación de las plazas de estacionamiento dentro del interior de parcela conforme a la legislación vigente.

Uso Compatible Pormenorizado:

- Terciario Comercial (TC). Las grandes superficies comerciales, que quedan permitidas, deberán ubicarse en parcela independiente. El pequeño comercio podrá ubicarse en parcela y edificación en la que el uso predominante sea el industrial, o cualquiera de los otros usos terciario.
- Terciario Hotelero (TH). La ubicación del uso hotelero, para nuevas licencias, quedará permitido, pero deberá ubicarse en parcela y edificio independiente de otros usos. Los usos hoteleros existentes, a la entrada en vigor del presente PGM, que se ubiquen en edificios con usos industriales, no quedarán fuera de ordenación, y podrán realizar cualquier obra, cumpliendo las condiciones del presente PGM, que sea necesaria para el mantenimiento de su actividad.
- Terciario Oficina (TO). La ubicación del uso oficina, podrá realizarse en edificios industriales, en cualquier planta, o en parcela y edificaciones independientes del uso industrial.
- Terciario Recreativo (TC). La ubicación del uso recreativo se hará en parcela y edificación independiente del uso residencial, aunque podrá ocupar el mismo edificio que el resto de los usos terciario. No tendrá limitación de plantas, si el edificio es completo de uso recreativo.
- Dotacional (D), en cualquier de sus pormenorizaciones.
- Residencial guardería (con limitación a una vivienda por actividad, sólo para parcelas con superficie construida mayores de 1.000 m², y con superficie construida de la vivienda-guardería del 15 % de la superficie construida, con limitación máxima de 250 m² / vivienda). La parcela adscrita a la actividad será de 10.000 m² o superior.

Usos Prohibidos:



Los no enumerados con anterioridad de los mayoritarios y compatibles.

Condiciones de Edificación: parcelación (OD):

Parcela mínima para uso industrial:

- Fachada: 10 metros.
- Fondo: 20 metros.
- Superficie: 200 m².

Parcela máxima para uso industrial:

- Fachada: no se define.
- Fondo: no se define.
- Superficie: 20.000 m².
- Para los usos compatibles serán las mismas.
- Para los usos dotacionales, no se definen.

Condiciones de Edificación: tipología edificatoria (OD):

La tipología edificatoria podrá ser cualquiera de las permitidas por RPLANEX:

1. EAV: Edificación Alineada a Vial.
2. EA: Edificación Aislada.
3. ETE: Edificación Tipológica Específica.

Se optará por el uso de una u otra en función de las necesidades del proyecto de actividad específica.

Dentro de la misma parcela, se podrá optar por distintas tipologías aplicadas a las distintas edificaciones proyectadas, es decir, el optar por una edificación para un edificio industrial no implica, dentro de la misma parcela, la obligatoriedad del uso de dicha tipología para el resto de edificaciones industriales proyectadas en la parcela.

Condiciones de Edificación: implantación (OD):

**Ocupación:**

La edificación podrá ocupar el 100 % de la superficie edificable de la parcela.

Fondo edificable:

Se podrá edificar en todo el fondo de parcela con las limitaciones del punto siguiente.

Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

1. Las alineaciones serán las que queden definidas en el Plan Parcial correspondiente.

2. Retranqueos y separación a linderos:

- Para el caso de utilización de tipología edificatoria EAV:

No se permiten retranqueos y se permite adosar la edificación a los linderos laterales y traseros de la parcela.

- Para el caso de utilización de tipología edificatoria EA:

Retranqueo a fachada de 5 m.

Retranqueo a linderos laterales y traseros: se permite la posibilidad de retranqueo, siendo el mismo de 3 m, o bien se permite adosar la edificación a los citados linderos.

- Para el caso de utilización de tipología edificatoria ETE:

Existe libertad en cuanto al uso de retranqueos tanto a fachada como a linderos laterales y posteriores, pudiendo estar retranqueado o no.

Condiciones de Edificación: volumen:**Edificabilidad neta o edificabilidad por parcela (OE):**

- Para el uso equipamiento: 3 m² techo / m² suelo.
- Para el resto de usos (excepto zona verde): 1,00 m² techo / m² suelo.

Alturas y altura máxima de la edificación (OD):



1. Edificaciones tipo nave industrial:

- a. Alturas: 1 planta. Se podrá doblar una planta para uso de almacén y/o para oficinas de la propia actividad. Será como máximo el 25 % de la superficie construida y computará a efectos de edificabilidad.
- b. Altura máxima: 12 metros sobre el punto más alto medido desde cualquier punto de la fachada para las tipologías edificatorias EAV y EV, y 15 metros para la tipología edificatoria ETE. En el caso de elementos especiales no considerados como nave, como por ejemplo, silos, torres de ventilación, de expulsión de gases, o cualquier instalación auxiliar, la altura no será limitada, siendo la necesaria para el correcto funcionamiento de la actividad. En el caso de que dichas instalaciones se encuentren en una zona interior de la parcela, la altura se medirá desde la cota del terreno adyacente a la instalación y la altura del elemento más alto. Para el caso de las naves industriales que ocupen el interior de la parcela, sin fachada directa a viario, se seguirá el criterio anterior para la medición de altura, es decir, la altura será definida por la altura del volumen que sobresale del terreno circundante hasta el elemento de mayor altura de la edificación. En el caso de que exista diferencia de nivel en el pavimento perimetral de la nave, la altura de referencia será la mayor de todas las posibles.

2. Edificaciones en el uso equipamiento:

- a. Alturas: 3 plantas.
- b. Altura máxima: no se define, y quedará definida por el proyecto de ejecución de la edificación.

3. Edificaciones de otro tipo:

- a. Alturas: 1 planta.
- b. Altura máxima: 5 metros.

Condiciones Estéticas (OD):

- La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos 93 a 97 de la normativa urbanística de las NN.SS.
- No obstante, aquellos elementos que, por ser necesarios desde el punto de vista tecnológico para el mejor funcionamiento de la actividad industrial y sean respetuosos con el medio ambiente, prevalecerán sobre las condiciones estéticas fundamentales de los citados artículos 93 a 97.

Condiciones Especiales (OE):



1. Se permite la construcción de sótanos con estricta sujeción a las condiciones generales definidas en la normativa urbanística de las NN.SS.
2. Se permite la construcción de semisótanos, siempre que las condiciones topográficas lo aconsejen y quede justificado en el proyecto de ejecución de la edificación, con estricta sujeción a las condiciones generales definidas en la normativa urbanística de las NN.SS.

• • •

