



RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación n.º 2 del Plan Parcial del Sector n.º 3 de Arroyo de la Luz, que afecta a los artículos 63, 64 y 66 de sus ordenanzas reguladoras. (2008062226)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de marzo de 2008, adoptó la siguiente Resolución:

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 28.9, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28.9, 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 resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Arroyo de la Luz 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 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,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 2 del Plan Parcial epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanísticas resultantes 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 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 día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13.7, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAR NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

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 fecha 27 de marzo de 2008, los artículos de la Normativa Urbanística n.º 63 de Zona Industrial, n.º 64 de Industria Aislada o Adosada, Condiciones de Edificación, y n.º 66 Cuadro Resumen quedan redactados como sigue:

Artículo 63. Zona industrial.

Condiciones de uso:

El definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en su Ordenanza: Polígono Industrial "Sector 3", completado en los siguientes términos:

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y/o venta de materias primas y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones.

Asimismo a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casa o empresas instaladoras y constructoras: de productos prefabricados, y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

Se distinguen dos tipos de industria: industria aislada o adosada e industria tipo nido. Dicha distinción se refleja en la documentación gráfica.

Composición de las parcelas:

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación y almacenaje.

La superficie de estos edificios no tiene limitación en relación a la superficie construida asignada a cada parcela.

b) Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.



c) Espacios libres para aparcamientos.

d) Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

En la alineación exterior o pública:

- Permitidos: ajardinamiento, aparcamientos, paso de vehículos y zona de carga y descarga.
- No permitidos: almacenaje, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares y depósitos de residuos no controlados.

En los linderos privados:

- Permitidos: ajardinamiento, aparcamiento, carga-descarga e instalaciones auxiliares.
- No permitidos: obstaculizar el paso de vehículos, construcciones auxiliares, depósitos de residuos no controlados, almacenamiento.

Artículo 64. Industria aislada o adosada.

Este tipo de industria se ubica en las zonas reservadas para tal fin en la documentación gráfica.

Condiciones de parcelación:

Superficie mínima 650 m², con frente mínimo de 20 m y un fondo mínimo de 25 m.

Condiciones edificación:

La edificación podrá ser aislada o adosada, si bien se permitirá la edificación adosada a uno o dos de los linderos laterales. Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros en el frente a vial de parcela y 1 metro mínimo de separación al testero posterior y 3 metros laterales, en el caso de existir.

La ocupación de la edificación en la parcela será la resultante de aplicar los parámetros anteriormente descritos, máximo 90%.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,50 m²/m².

La altura máxima se establece en 2 plantas y 9,00 metros de altura medidos desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Medida en todo punto de fachadas. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.

La altura mínima libre inferior se fija en 2,50 m para viviendas, espacios administrativos y servicios, y 4,00 m libre de obstáculos en uso industrial.

No se permiten los áticos.



Los patios a los que se abran dependencias o locales viveros se atenderán a lo dispuesto en el Decreto de condiciones mínima de habitabilidad de Extremadura, o a la legislación vigente en materia de habitabilidad. En cualquier caso, las dimensiones del patio permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la altura de la edificación más alta que lo delimite.

Los patios a los que abran almacenes o zonas de paso permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la mitad de la altura de la edificación más alta que lo delimite.

Dichos patios podrán cubrirse con lucernarios o claraboyas debiendo ser practicables y respetar las condiciones de ventilación que precisen.

El Ayuntamiento puede establecer criterios selectivos o alternativos para empleo de materiales, así como coloraciones admisibles (ver condiciones estéticas, artículo 58 de las presentes ordenanzas).

Composición de las parcelas:

Plazas de aparcamiento: el mínimo permitido en el interior de las parcelas será de 1 plaza/250 m² construidos.

Espacios para carga y descarga: deberán habilitarse espacios para las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

Cuando en la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

Artículo 66. Cuadro resumen de ordenanzas edificatorias.

PLAN PARCIAL SECTOR-3 (INDUSTRIAL).

Condiciones de uso	Uso específico	Industrial
	Usos compatibles	Dotacional Terciario Residencial (Guardería)

PARCELA INDUSTRIAL.

Condiciones Parcela	Parcela mínima	Industria nido Superficie mínima 300 m ² Superficie máxima 650 m ² Frente mínimo 10 m Fondo mínimo 15 m
		Industria aislada o adosada Superficie mínima 650 m ² Frente 20 m Fondo 25 m



	Tipología	Industria nido Edificación en hilera
		Industria aislada o adosada Edificación aislada o adosada
	Separación Linderos	Industria nido Frente: 5 m Testero: libre Lateral: adosado obligatorio
		Industria aislada o adosada Frente: 5 m Testero: 1 m Lateral: 3 m en el caso de existir
Condiciones Edificación	Ocupación	Industria nido Resultante de aplicar parámetros anteriores, máx. 90%
		Industria aislada o adosada Resultante de aplicar parámetros anteriores, máx. 90%
	Edificabilidad	Industria nido 1.5 m ² /m ²
		Industria aislada o adosada 1.5 m ² /m ²
	Altura máxima	2 plantas, 9.00 m ⁽¹⁾
	Altura libre inter.	Mínima 2.50 m viviendas y 4.00 m uso industrial
	Áticos	No se permiten
	Patios	Local vividero: - Según decreto de Habitabilidad Extremadura - Inscribir círculo diámetro ≥ H/2 edificación
Condiciones estéticas		El Ayuntamiento puede establecer criterios selectivos o alternativos para empleo de materiales, así como coloraciones admisibles ⁽²⁾

⁽¹⁾ Ver condiciones edificatorias, artículo 64 de las presentes ordenanzas.

⁽²⁾ Ver condiciones estéticas, artículo 58 de las presentes ordenanzas.