



RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Peraleda de la Mata, consistente en la reclasificación del suelo para uso industrial y agrupación de reservas dotacionales. (2009062660)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de noviembre 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 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 resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Peraleda de la Mata 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—).

Se comprueba que la nueva propuesta realizada por el Ayuntamiento con fecha 18-11-08 no afecta ahora a la zona verde prevista en el actual Polígono Industrial, que inicialmente se encontraba afectada.

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 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 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 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 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 la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

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 27 de noviembre de 2008, el artículo 2.3.4.1. Uso Dotacional, el apartado 6.4. Ordenanzas Particulares y la ficha del Suelo Apto para Urbanizar SAU del Sector de Suelo Industrial del Plan Parcial del Polígono Industrial, y, la Ordenanza n.º 4 Bis Productivo en Zona Polígonos y las fichas del Suelo Apto para Urbanizar SAUI-8 y de las Unidades de Ejecución 46 y 47 de las Normas Subsidiarias; que quedan como sigue:

NORMATIVA RELATIVA AL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL:

2.3.4.1. Uso dotacional.

La Ley del Suelo (art. 74.2.2.c) expresa que la reserva para usos dotacionales será como mínimo el 15% de la superficie total ordenada, destinándose 2/3 de dicha reserva a zonas verdes.

El Reglamento de Planeamiento precisa que:

Los sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 10% de la total superficie ordenada:

Servicios mínimos de interés público y social:

Parque deportivo: 2%.

Equipamiento comercial: 1%.

Equipamiento social: 1%.

Con lo que en total suponía un 14% de la superficie total ordenada destinada a dotaciones.

Si dejamos el 15% para dotaciones, descompuesto en:

10% de la total superficie ordenada para zonas verdes.

5% para el resto de servicios de interés público y social con los mínimos en cada uno de ellos señalados anteriormente y un 1% para repartir entre ellos:



Parque deportivo: 2,5%.

Equipamiento comercial: 1,145%.

Equipamiento social: 1,355%.

En nuestro caso tenemos:

SUELO DOTACIONAL

USO	SUPERFICIE PP	SUPERFICIE MÍNIMA	% REAL	% LEY	% RP
Zona Verde	34.964	25.104	13,93	10	10
Equipamiento Deportivo	6.893	6.276	2,74		2
Equipamiento Social	3.768	2.510	1,50		1
Equipamiento Comercial	2.874	2.510	1,145		1
Total Equipamiento	13.535	11.296	5,39	5	4
Zona Verde no computable	3596				
Total Suelo Dotacional	52.095	36.400	20,75	15	15

Como consecuencia de la Modificación Puntual n.º 8 de las NNSSMM de Peraleda de la Mata, aprobadas definitivamente por la resolución de la CUOTEX de 27 de noviembre de 2008, las superficies correspondientes a los equipamientos deportivo, social y comercial contempladas en este Plan Parcial pasan a localizarse dentro del ámbito del Sector SAU I-8.

6.4. Ordenanzas Particulares.

ORDENANZA N.º-4.bis. PRODUCTIVO ZONA POLÍGONOS

6.4.1. Grados.

La ordenanza consta de dos grados: Industria Compatible (grado 1.º) e Industria Incompatible (grado 2.º), identificados en los Planos de Ordenación como I (Industria Compatible) e INC (Industria incompatible).

6.4.2. Tipología.

El grado 1.º comprende los edificios dedicados a usos productivos en construcciones generalmente adosadas formando frente de fachada compacta.

El grado 2.º comprende los edificios dedicados a usos productivos en construcciones generalmente exentas o aisladas.

6.4.3. Usos.

6.4.3.1. Uso Característico:

Industria, talleres y almacenes.



6.4.3.2. Usos Compatibles:

Residencial:

- Una vivienda unifamiliar destinada a personal de la empresa usuaria de la industria.
- Hotelero, hostelero y de espectáculos.

Productivo:

- Comercial.
- Oficinas.

Equipamientos, Zonas Libres de Uso Público y Servicios Públicos:

- Sanitario-Asistencial cuando se trate de enfermerías o botiquines propios del uso dominante.
- Deportivo.
- Socio cultural y recreativo en categorías I y II.
- Zonas libres de uso público.
- Público administrativo.
- Servicios Urbanos.
- Infraestructuras.

6.4.4. Frente y tamaño de parcela.

En el grado 1.º no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6 m ni a superficies de parcela menores de 200 m².

En el grado 2.º no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 m ni a superficies de parcela menores de 1.000 m².

6.4.5. Ocupación de Parcela.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación se establece para el grado 1.º en el 80% de la superficie de la parcela y en grado 2.º en el 75% de la superficie de la parcela.

6.4.6. Alineaciones y Retranqueos.

Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

En el Grado 1.º:

Los retranqueos frontales serán libres, con un mínimo absoluto de 5 m. El retranqueo al lindero posterior será como mínimo de 4 m.

En el caso de no construirse adosado el retranqueo al o a los linderos laterales o posterior a los que se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 m.



En el Grado 2.º:

El retranqueo a los linderos frontal y posterior será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 5 m.

Se permitirá construir adosado a los linderos laterales y posteriores de la parcela, y siempre y cuando exista acuerdo entre los propietarios de ambas fincas.

El retranqueo a los otros linderos, o a todos en caso de no construirse adosado, será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, con mínimo absoluto de 5 m.

6.4.7. Altura de la edificación y número máximo de plantas.

En las parcelas de grado 1.º la altura máxima será de 8 m a la parte horizontal del alero y 10 m para la cumbra, con una pendiente máxima de la cubierta de 22,5 grados.

En las parcelas de grado 2.º la altura será como máximo de 9 m al alero, 11 a la cumbra y la pendiente máxima de la cubierta será de 22,5 grados.

En ambos grados y en casos específicos el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud razonada de la propiedad, alturas superiores de nave y alero cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran.

No se admitirán cuerpos construidos por encima del plano de cubierta. No obstante, se podrán disponer sobre ella libremente elementos de maquinaria e instalaciones.

6.4.8. Superficie Máxima Edificable.

La superficie máxima edificable por parcela será de 1 m² construida por cada m² de suelo. (1 m²c/1 m²s).

6.4.9. Aprovechamiento.

El aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de las condiciones anteriores.

6.4.10. Aparcamientos.

Con carácter privado se habrán de reservar plazas de aparcamiento en función del uso específico al que se destinen las actividades, pero en ningún caso en una proporción inferior a 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida.

FICHA DE SUELO APTO PARA URBANIZAR: SAU SECTOR DE SUELO INDUSTRIAL

CÓDIGO DEL SECTOR: Sector de Suelo Industrial.

Situación: Autovía A-5, margen derecho.

Superficie Total: 251.041 m².

Edificabilidad Total: 99.750 m²c.

Edificabilidad Bruta: 0,397 m²c/m².

Uso Característico: Industrial.



Usos Compatibles: Residencial, Productivo, Equipamiento, Zonas Libres de Uso Público y Servicios Públicos.

Titularidad: Pública.

Superficies:

Superficie Total Bruta: 251.041 m².

Uso Industrial: 137.902 m².

Equipamientos: 0 m² (*).

Zonas Verdes Públicas: 38.560 m² (Cesión).

Viario: 64.865 m² (Cesión).

Otros: 9.714 m².

Aprovechamiento: El derivado de las condiciones de las Ordenanzas de aplicación y de la Ordenación Detallada del Plan Parcial.

Aparcamientos Públicos: Mínimo 843 Ud.

Aparcamientos Privados: Mínimo 1 Ud/100 m²c.

Ordenanza Reguladora: Ordenanza N.º 4BIS. Productivo en Zona Polígonos.

Objetivos: Desarrollo de Suelo Industrial. (*) Las superficies correspondientes a los equipamientos comercial, deportivo y social, en virtud de la Modificación Puntual N.º-8 de las NNSSMM de Peralda de la Mata, se localizan en el ámbito del SAU I-8.

NORMATIVA RELATIVA A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS:

ORDENANZA N.º 4BIS. PRODUCTIVO EN ZONA POLÍGONOS

A. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ordenanza n.º 4BIS. PRODUCTIVO EN ZONA POLÍGONOS será de aplicación en el ámbito de los suelos que situados en la margen derecha de la Autovía del Suroeste A-5, cuentan con la clasificación de suelos de uso industrial, dentro de los Sectores SAU y SAU I-8 comprendidos respectivamente en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 15 de julio de 2003 y la modificación puntual n.º 8 de las NNSSMM de Peralda de la Mata.

B. ORDENANZA N.º 4.BIS. PRODUCTIVO ZONA POLÍGONOS

B.1. Grados.

La ordenanza Productivo consta de dos grados: Industria Compatible (grado 1.º) e Industria Incompatible (grado 2.º), identificados en los Planos de Ordenación como I (Industria Compatible) e INC (Industria incompatible).

B.2. Tipología.

El grado 1.º comprende los edificios dedicados a usos productivos en construcciones generalmente adosadas formando frente de fachada compacta.

El grado 2.º comprende los edificios dedicados a usos productivos en construcciones generalmente exentas o aisladas.



B.3. Usos.

B.3.1. Uso Característico:

Industria, talleres y almacenes.

B.3.2. Usos Compatibles:

Residencial:

- Una vivienda unifamiliar destinada a personal de la empresa usuaria de la industria.
- Hotelero, hostelero y de espectáculos.

Productivo:

- Comercial.
- Oficinas.

Equipamientos, Zonas Libres de Uso Público y Servicios Públicos:

- Sanitario-Asistencial cuando se trate de enfermerías o botiquines propios del uso dominante.
- Deportivo.
- Socio cultural y recreativo en categorías I y II.
- Zonas libres de uso público.
- Público administrativo.
- Servicios Urbanos.
- Infraestructuras.

B.4. Frente y Tamaño de Parcela.

En el grado 1.º no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6 m ni a superficies de parcela menores de 200 m².

En el grado 2.º no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 m ni a superficies de parcela menores de 1.000 m².

B.5. Ocupación de Parcela.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación se establece para el grado 1º en el 80% de la superficie de la parcela y en grado 2.º en el 75% de la superficie de la parcela

B.6. Alineaciones y Retranqueos.

Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

En el Grado 1.º:

Los retranqueos frontales serán libres, con un mínimo absoluto de 5 m. El retranqueo al lindero posterior será como mínimo de 4 m.



En el caso de no construirse adosado el retranqueo al o a los linderos laterales o posterior a los que se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 m.

En el Grado 2.º:

El retranqueo a los linderos frontal y posterior será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 5 m.

Se permitirá construir adosado a los linderos laterales y posteriores de la parcela, y siempre y cuando exista acuerdo entre los propietarios de ambas fincas. El retranqueo a los otros linderos, o a todos en caso de no construirse adosado, será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, con mínimo absoluto de 5 m.

B.7. Altura de la edificación y número máximo de plantas.

En las parcelas de grado 1.º la altura máxima será de 8 m a la parte horizontal del alero y 10 m para la cumbrera, con una pendiente máxima de la cubierta de 22,5 grados.

En las parcelas de grado 2.º la altura será como máximo de 9 m al alero, 11 a la cumbrera y la pendiente máxima de la cubierta será de 22,5 grados.

En ambos grados y en casos específicos el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud razonada de la propiedad, alturas superiores de nave y alero cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran.

No se admitirán cuerpos contruidos por encima del plano de cubierta. No obstante, se podrán disponer sobre ella libremente elementos de maquinaria e instalaciones.

B.8. Superficie Máxima Edificable.

La superficie máxima edificable por parcela será de 1 m² construida por cada m² de suelo. (1 m²c/1 m²s).

B.9. Aprovechamiento.

El aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de las condiciones anteriores.

B.10. Aparcamientos.

Con carácter privado se habrán de reservar plazas de aparcamiento en función del uso específico al que se destinen las actividades, pero en ningún caso en una proporción inferior a 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida.

FICHA DE SUELO APTO PARA URBANIZAR SAUI-8

CÓDIGO DEL SECTOR: SAUI-8.

Situación: Autovía A-5, margen derecho.

Superficie Total: 431.105 m².

Edificabilidad Total: 277.553 m²c

Edificabilidad Bruta: 0,64 m²c/m².



Uso Característico: Industrial.

Usos Compatibles: Residencial, Productivo, Equipamiento, Zonas Libres de Uso Público y Servicios Públicos.

Sistema de Gestión: INDIRECTA.

Número de Propietarios: 1.

Superficies:

Superficie Total Bruta: 431.105 m².

Uso Industrial: 219.252 m².

Uso Comercial Privado: 22.660 m².

Zonas Verdes: 57.750 m² (Cesión).

Zonas Libres de Uso Público: 0 m².

Uso Dotacional Público: 35.641 m² (Cesión).

Viario: 95.802 m² (Cesión).

Aprovechamiento: El derivado de las condiciones de las Ordenanzas de aplicación y de la Ordenación Detallada del Sector SAU I-8.

Serán de cesión al Ayuntamiento las parcelas de uso industrial marcadas en el Plano O-4.

Aparcamientos Públicos: Mínimo 1.390 Ud.

Aparcamientos Privados: Mínimo 1 Ud/100 m²c.

Ordenanza Reguladora: Ordenanza N^o-4BIS. Productivo en Zona Polígonos.

Objetivos: Ampliación del Polígono Industrial. Reubicación y Agrupación de Parcelas Dotacionales del Polígono Industrial Actual. Desarrollo en dos fases: 1.^a fase: UE-46. 2.^a fase: UE-47.

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-46

CÓDIGO DE LA UNIDAD: UE-46.

Situación: Autovía A-5, margen derecho.

Superficie Total: 314.355 m².

Edificabilidad Total: 192.684 m²c.

Edificabilidad Bruta: 0,61 m²c/m².

Uso Característico: Industrial.

Usos Compatibles: Residencial, Productivo, Equipamiento, Zonas Libres de Uso Público y Servicios Públicos.

Sistema de Gestión: INDIRECTA.

Número de Propietarios: 1.

Superficies:

Superficie Total Bruta: 314.355 m².

Uso Industrial: 143.050 m².

Uso Comercial Privado: 22.660 m².

Zonas Verdes: 53.732 m² (Cesión)

Zonas Libres de Uso Público: 0 m².

Uso Dotacional Público: 26.974 m² (Cesión).



Viario: 67.939 m² (Cesión).

Aprovechamiento: El derivado de las condiciones de las Ordenanzas de aplicación y de la Ordenación Detallada del Sector SAU I-8.

Serán de cesión al Ayuntamiento las parcelas de uso industrial marcadas en el Plano O-4.

Aparcamientos Públicos: Mínimo 965 Ud.

Aparcamientos Privados: Mínimo 1Ud/100 m²c.

Ordenanza Reguladora: Ordenanza N.º-4BIS. Productivo en Zona Polígonos.

Objetivos: 1.ª fase de Ampliación del Polígono Industrial en el ámbito del Sector de Suelo Apto para Urbanizar SAU I-8. Reubicación y Agrupación de Parcelas Dotacionales del Polígono Industrial Actual.

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-47

CÓDIGO DE LA UNIDAD: UE-47.

Situación: Autovía A-5, margen derecho.

Superficie Total: 116.750 m².

Edificabilidad Total: 84.869 m²c.

Edificabilidad Bruta: 0,73 m²c/m².

Uso Característico: Industrial.

Usos Compatibles: Residencial, Productivo, Equipamiento, Zonas Libres de Uso Público y Servicios Públicos.

Sistema de Gestión: INDIRECTA.

Número de Propietarios: 1.

Superficies:

Superficie Total Bruta: 116.750 m².

Uso Industrial: 76.202 m².

Zonas Verdes: 4.018 m² (Cesión).

Uso Dotacional Público: 8.667 m² (Cesión).

Viario: 27.863 m² (Cesión).

Aprovechamiento: El derivado de las condiciones de las Ordenanzas de aplicación y de la Ordenación Detallada del Sector SAU I-8.

Serán de cesión al Ayuntamiento las parcelas de uso industrial marcadas en el Plano O-4.

Aparcamientos Públicos: Mínimo 425 Ud.

Aparcamientos Privados: Mínimo 1Ud/100 m²c.

Ordenanza Reguladora. Ordenanza N.º-4BIS. Productivo en Zona Polígonos.

Objetivos: 2.ª fase de Ampliación del Polígono Industrial en el ámbito del Sector de Suelo Apto para Urbanizar SAU I-8.