ANEXO II _ RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN NO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DE LAS NN.SS. DE RIBERA DEL FRESNO

1. PROMOTOR

Se redacta la presente propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ribera del Fresno por encargo de Gustavo Salguero Ledesma con DNI 8882519B, como representante en calidad de presidente, de la Sociedad Cooperativa de Olivareros y Viticultores de Ribera del Fresno con CIF F06003016, es redactada por Jesús Boraita Hermosell, arquitecto colegiado nº 161373 del COADE.

2. ANTECEDENTES

La normativa urbanística de afección al término municipal son las Normas Subsidiarias aprobadas el 29/04/1993 y publicado 26/08/1993. No existe normativa de relevancia urbanística que afecte al término municipal de carácter territorial o supramunicipal.

Actualmente el planeamiento vigente está siendo revisado mediante la redacción de un nuevo Plan General Municipal, cuya tramitación se encuentra paralizada desde hace varios años.

El presente proyecto de modificaciones de las NN.SS. contempla cambios en la vigente clasificación, calificación y gestión de suelo, por lo que acorde al Art.104 del REPLANEX precisa ser tramitada por el mismo procedimiento que el planeamiento general y sometido a Evaluación Ambiental Estratégica por el Servicio de Protección Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente, acorde a la Ley 16/2015 de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación tiene como finalidad la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado, con una ordenanza de edificación industrial propias de suelo urbano.

El desarrollo urbano de este suelo permitirá el traslado a los mismos de la bodega de la Sociedad Cooperativa de Olivareros y Viticultores de Ribera del Fresno, que actualmente desarrolla su actividad industrial en la parcela 1008003QC4710N0001SP, situada en el número 62 de la Avenida de Extremadura, ubicada en una zona de uso residencial, en una posición céntrica del núcleo urbano y en la vía principal del sistema transporte y comunicación municipal.

Tras el requerimiento de subsanación y los contactos mantenidos con los representantes municipales se desestima ubicar las cesiones de suelo dotacional en el mismo ámbito del suelo reclasificado y situarlas de forma discontinua en la parcela catastral 1008003QC4710N0001SP, en la que se encuentra actualmente la bodega que se pretende trasladar a la parcela objeto de la reclasificación.

La presente modificación se justifica desde el interés general y municipal en consonancia con los fines y objeto de las actuaciones urbanísticas definidos en al Art. 5 de la LSOTEX.

La modificación pretende una mejor utilización del suelo, coherente con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, desarrollando suelo industrial anejo a una zona urbana calificada para uso industrial y liberando una parcela del uso industrial en un entorno residencial. La Modificación evitará la disfunción que produce la actividad de la bodega, fundamentalmente por el riesgo sobre el transporte y la comunicación en la época de vendimia.

La modificación propuesta constituye un paso a nivel municipal en el fomento y estimulo a emprendedores, evitando la fuga de actividades productivas que ayudan a mantener la población local, en consonancia con las actuaciones legislativas de administraciones superiores como el Decreto Ley 3/2012 de 19 de octubre, de estímulo de la actividad comercial y la ley 12/2012, de 16 de noviembre, de impulso al nacimiento y consolidación de empresas en la comunidad de Extremadura.

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

4.1 ÁMBITO Y SITUACIÓN

El ámbito de suelo que se pretende reclasificar para uso industrial está situado anexo al suelo urbano, la parcela tiene frente a la carretera BA-120 a los Santos de Maimona, el lindero del fondo de la parcela limita con el dominio público del Arroyo Valdemede a continuación de la parcela ocupada por la almazara de la Sociedad Cooperativa de Olivareros y Viticultores de Ribera del Fresno, por lo que ambas industrias quedarán en contacto físicamente.

La parcela actualmente está clasificada como suelo no urbanizable común, su uso es el agrícola con cultivo de cereal en secano y no tiene edificación. La superficie catastral es de 7.997 m^2, en su frente se ve afectada por la línea de edificación de la carretera BA-120, que para suelo urbano debe mantener la alineación actual de la parcela contigua. El fondo de la parcela está afectado por la zona de inundabilidad del arroyo Valdemede, que tiene marcadas las líneas de inundación para los periodos de 10, 50, 100 y 500 años por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La actuación se desarrolla en dos ámbitos, constituirá una unidad de suelo urbano no consolidado discontinua con una superficie total de 4.540,00 m^2, también se califican como suelo urbano 1.660,00 m^2 de dominio público de la BA-120, que conservará su uso dotacional como vial y al que no se le atribuye aprovechamiento. La superficie bruta con derecho a aprovechamiento urbanístico y sobre la que aplicar los estándares del Art.74 de la LSOTEX es de 4.540,00 m^2, de los que 3.859 m^2 (85%), se encuentra en el ámbito de la reclasificación, corresponden al suelo con aprovechamiento de uso industrial y 681 m^2 (15%) se encuentran en la parcela 1008003QC4710N0001SP, corresponden al suelo de cesión para uso dotacional.

El uso actual del entorno urbano es industrial, las redes de la urbanización precisan ser completadas para servir afectiva y suficientemente la parcela hasta alcanzar la condición de solar edificable. La parcela cuenta en su entorno con las redes de infraestructuras para poder realizar el enganche a las mismas.

El ámbito en que se ubican las superficies dotacionales es la parcela 1008003QC4710N0001SP, con 4.000 m^2, actualmente se encuentra en suelo urbano consolidado, en la zona de Casco Urbano uso residencial, con una edificabilidad máxima de 1,8 m^2/m^2 y una superficie máxima edificable de 7.200 m^2.

5. ESTADO MODIFICADO

La modificación se desarrolla en dos ámbitos de actuación:

Ámbito 1

Constituido por una superficie de 3.859,00 m^2 de la parcela 06113A046000890000ZF y una superficie de 1.660 m^2 de titularidad pública correspondiente a la Carretera BA-120.

Los 1.660 m^2 de la carretera se incluyen en el ámbito de actuación por ser el frente de acceso al suelo que se clasifica para uso industrial, no se les atribuye aprovechamiento y se destinan al uso que ya tienen de suelo dotacional viario, se clasifican como suelo urbano.

Los 3.859,00 m^2 de la parcela 06113A046000890000ZF, con derecho a aprovechamiento incluye 3.060,86 m^2 de uso industrial y 798,14 m^2 correspondientes a la cesión de viario para mantener la alineación urbana de la carretera BA-120.

Los 3.859,00 m^2 constituyen el 85% de la unidad discontinua, el 15% para reserva dotacional con una superficie de 681 m^2, se ubica de forma discontinua en la parcela 1008003QC4710N0001SP. La superficie total de la unidad de actuación es de 4540 m^2.

El sistema de gestión será el de compensación.

Ámbito 2

Constituido por la parcela 1008003QC4710N0001SP, en la que se recalifican 454 m^2 para uso de espacio libre correspondiente a dos tercios de la cesión dotacional y 227 m^2 para uso de equipamiento correspondiente al otro tercio de la cesión dotacional, los restantes 3.319 m^2 permanecen con uso residencial.

En el ámbito 2 la zona de uso residencial se delimita como área de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, que permita materializar la superficie construible que otorga las NN.SS actualmente a la parcela.

La presente modificación define la ordenación detallada de las superficies de uso espacios libres y equipamientos, como parte de la unidad discontinua del ámbito 1.