MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE RIBERA DEL FRESNO

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

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

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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.

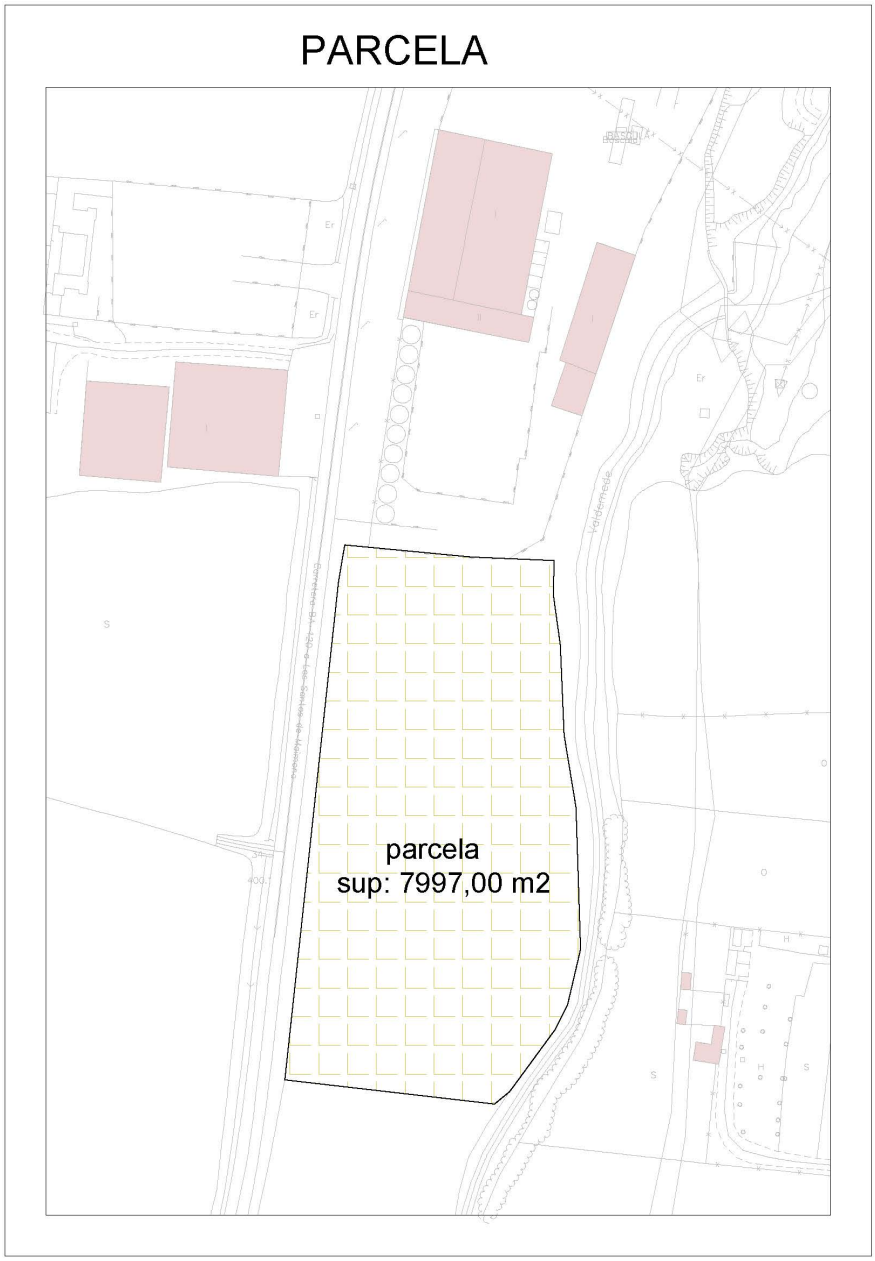
4.2 SUPERFICIES AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

La propuesta de modificación incluye suelos no urbanizables de titularidad particular y públicos de la Diputación de Badajoz como administración responsable de la carretera BA- 120, la presente modificación no afecta a la delimitación física o titularidad de estos suelos públicos.

La reclasificación incluye parte de la parcela 06113A046000890000ZF de titularidad

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

privada, que tiene una superficie total de 7997 m^2, de los cuales 798,14 m^2 se ven afectados por la carretera BA-120 y 4138 m^2 se encuentra dentro de la zona de inundabilidad del periodo de 500 años de la rivera Valdemede, en ambas superficies no se puede edificar, ni destinar a uso industrial.



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA





Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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.

5.1 ORDENACIÓN ESTRUTURAL

La unidad de actuación discontinua UA-SU-IND 1, zona de ordenación urbanística y un área de reparto, está constituida por la superficie de 3.859 m^2 Ámbito 1 y 681 m^2 del Ámbito 2 a continuación se indican los parámetros de la ordenación estructural, acordes con la vigente legislación urbanística, aplicable como modificación puntual de un planeamiento no adaptado a la LSOTEX y que actualmente se está revisando, por lo que la gestión y ejecución de la unidad se deberán realizar acorde a las determinación de la legislación de aplicación vigente cuando se realicen.

ZOU: UA-SU-IND 1

Corresponde a la zona de ordenación del ámbito de la UA-SU-IND 1.

- **Uso global:** Industrial.
- **Edificabilidad bruta sobre rasante:** 0,809 m^2/m^2.

Área de Reparto AR/SU-1

Se indica en el plano como AR/SU-IND 1, incluye la unidad UA-SU-IND 1

- **Uso Característico:** Industrial
- **Aprovechamiento Medio:** 0,809 m^2/m^2, (coincidente con la edificabilidad bruta de la unidad)

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- **Superficie bruta con derecho a aprovechamiento:** 4540,00 m^2

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SU- IND 1 (discontinua)

Se indica en el plano como UA-SU-IND 1.

- **Superficie privada Ámbito 1** 3.859,00 m^2
- **Superficie Ámbito 2** 681,00 m^2
- **Superficie Total** 4.540,00 m^2
- **Edificabilidad Bruta:** 0,809 m^2/m^2
- **Uso global:** Industrial
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 0 %
- **Número mínimo de aparcamientos**
  - **Públicos** 19
  - **Totales** 37
- **Cesiones estructurales**
  - **Vial** 798,14 m^2
  - **Espacios Libres - Zonas verdes:** 454,00 m^2
  - **Equipamiento** 272,00 m^2
- **Aprovechamiento objetivo:** 3.672,86 m^2
- **Aprovechamiento subjetivo:** 3.305,57 m^2
- **Cesión del 10% del aprovechamiento** 367,29 m^2
- **Aprovechamiento Medio:** 0. 809 m^2/m^2
- **Planeamiento de desarrollo:** No precisa, la unidad cuenta con ordenación detallada, modificaciones mediante Plan Especial.
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** Indirecta.

ÁREA ESTUDIO DE DETALLE

Se indica en el plano como AED-1.

- **Superficie Total** 3.319,00 m^2
- **Superficie edificable:** 7.200,00 m^2
- **Uso global:** Residencial
- **Planeamiento de desarrollo:** Estudio de Detalle.
- **Otras Determinaciones:** El objeto del estudio de detalle es la ordenación de volúmenes de la zona residencial de la parcela 1008003QC4710N0001SP tras la recalificación de 681 m^2 para situar las cesiones dotacionales de la UA-SU-IND 1, para lograr materializar la superficie edificable asignada por las NN.SS a la parcela inicial. Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.
- **Sistema de Gestión:** indirecta.

5.2 ORDENACIÓN DETALLADA

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 1

- **Superficie Total** 4.540,00 m^2
- **Uso pormenorizado:** Industrial en todas sus categorías, compatible con uso terciario.
- **Superficie con aprovechamiento:** 3.060,86 m^2

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- **Superficie de vial** 798,14 m^2
- **Superficie dotacional** 861,00 m^2
- **Edificabilidad Neta:** 1,2 m^2/m^2
- **Número mínimo de aparcamientos**
  - **Públicos** 19
  - **Totales** 37
- **Cesiones superficies de suelo:**
  - **Cesión de Equipamientos:** 227,00 m^2
  - **Cesión de zonas verdes:** 454,00 m^2
  - **Cesión de viario:** 798,14 m^2
  - **Cesión del 10% del aprovechamiento** 306,09 m^2
- **Sistema de Actuación:** Indirecta
- **Tipologías previstas:** Las previstas en las NN.SS. para uso industrial
- **Otras Determinaciones:** Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades.

5.3 ORDENANZA EDIFICATORIA Industrial en UA-SU-IND 1

La edificación de la UA-SU-IND 1 se regula por las ordenanzas de las Normas Urbanísticas de las NN.SS, para suelos de uso industrial, que se indican en el Título III NORMAS DE EDIFICACIÓN y específicamente en el articulado del Capítulo II Normas específicas del suelo urbano del Título III NORMAS DE EDIFICACIÓN

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN SEGÚN EL ART. 106 DEL REPLANEX

A) La modificación supone una mejora del ámbito afectado ya que la finalidad es reclasificar a suelo urbano no consolidado para un uso productivo como es el industrial un suelo en coherencia con el uso que tiene actualmente el entorno en que se sitúa, completando las redes de infraestructura y la urbanización general.

La reclasificación tiene por finalidad el traslado de la actual bodega situada en una parcela en una zona residencial y céntrica del núcleo urbano. La ubicación del uso industrial en una zona perimetral respecto al núcleo urbano supone una mejora de la calidad ambiental de este, se evitan interferencias y afecciones negativas innecesarias del uso industrial al uso residencial, que es el general del núcleo principal.

B) La modificación propuesta respeta y mejora la evolución urbana y ocupación del territorio, adecuándose a la LSOTEX.

C) La modificación es acorde con las determinaciones del Art. 80.2 en cuanto a la previsión de las medidas compensatorias por el incremento del aprovechamiento, cuantificando las reservas de suelo dotacional según el Art. 74 para el uso industrial y fijando en su gestión y ejecución los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas previstos legalmente.

La modificación es coherente con los fines definidos en el Art. 5 para una actuación urbanística, destinando los suelos al uso industrial de interés general y utilidad pública, mejorando el medio urbano y natural, acomodándose a las determinaciones de la LSOTEX en cuanto a equidistribución y asegurando la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

La modificación aprobada será refundida en el documento vigente de planeamiento municipal según el punto 5 del Art. 80. Y cumple con los estándares de

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

reservas dotacionales determinadas en los Art. 74 de la LSOTEX y el 27 y 30 del REPLANEX:

Para la aplicación de los estándares se ha partido de la superficie total con derecho a aprovechamiento, es decir los suelos de titularidad privada, descontando la superficie destinada actualmente a uso dotacional de uso público, como la BA-120.

Sobre una superficie total con derecho al aprovechamiento de 4.540,00 m2, se han destinado a uso dotacional una superficie de 681,00 m2, 15% sobre la superficie total que marca el Art.74 de la Ley y el 27 del REPLANEX, para ámbitos de uso industrial.

La dotación de plazas de aparcamiento acorde a los artículos anteriores, fijando una cada 200 metros de techo de uso industrial, la superficie máxima edificables es de 3.673,00 m2, que precisa un número de 19 plazas de aparcamiento públicas y un total de 37 incluyendo las plazas privadas en las parcelas con aprovechamiento.

Las plazas de aparcamiento se disponen en la franja de terreno de cesión de viario en el frente de la parcela alineado a la BA-120 con una longitud de fachada de 131 m y un fondo entre 9,50 y 10,00 m a continuación del dominio público de la carretera. En los 131 m de fachada se puede situar 52 plazas de 2,5 m de anchura, a pesar de que parte de ellas se pierdan por los accesos a la parcela, siempre será posible situar un número superior al mínimo necesario de 19 plazas.

7. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA

El presente Proyecto de Modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobadas el 29/04/1993 y publicado 26/08/1993, acorde al Art. 80.1 de la LSOTEX constituye una innovación del planeamiento urbanístico que precisa seguir el mismo procedimiento para su aprobación, por lo que en el marco legal establecido por la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, corresponde a la Dirección General de Medio Ambiente determinar si la modificación está sometida a Evaluación Ambiental Estratégica y en tal caso si es simplificada.

Badajoz a 02 de junio de 2.021

Arquitecto: BORAITA HERMOSELL MANUEL JESUS - 08782855Y

Firmado digitalmente por BORAITA HERMOSELL MANUEL JESUS - 08782855Y
Fecha: 2021.06.04 11:33:47 +02'00'

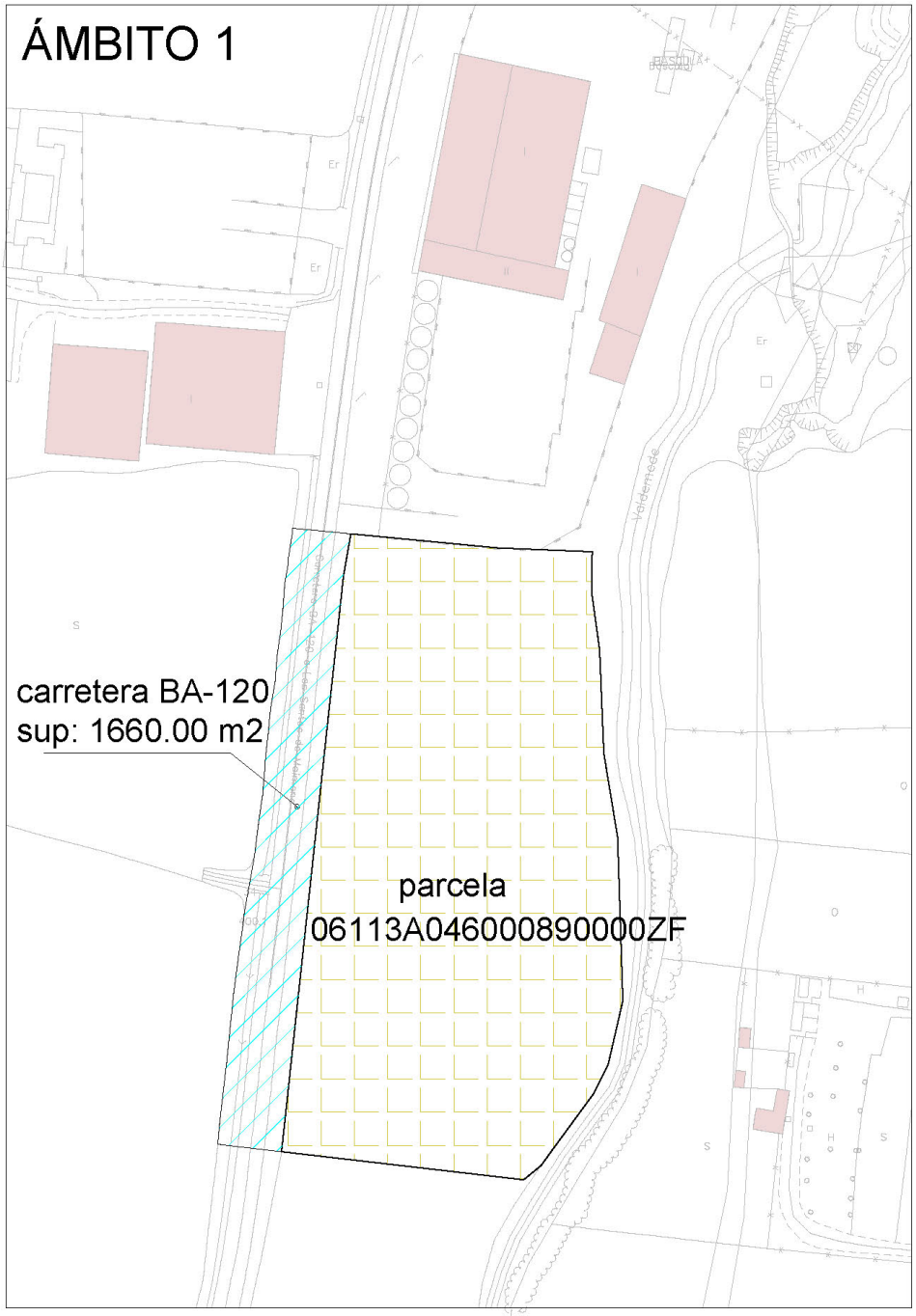
Fdo. : Jesús Boraita Hermosell

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

8. ANEXO GRÁFICO

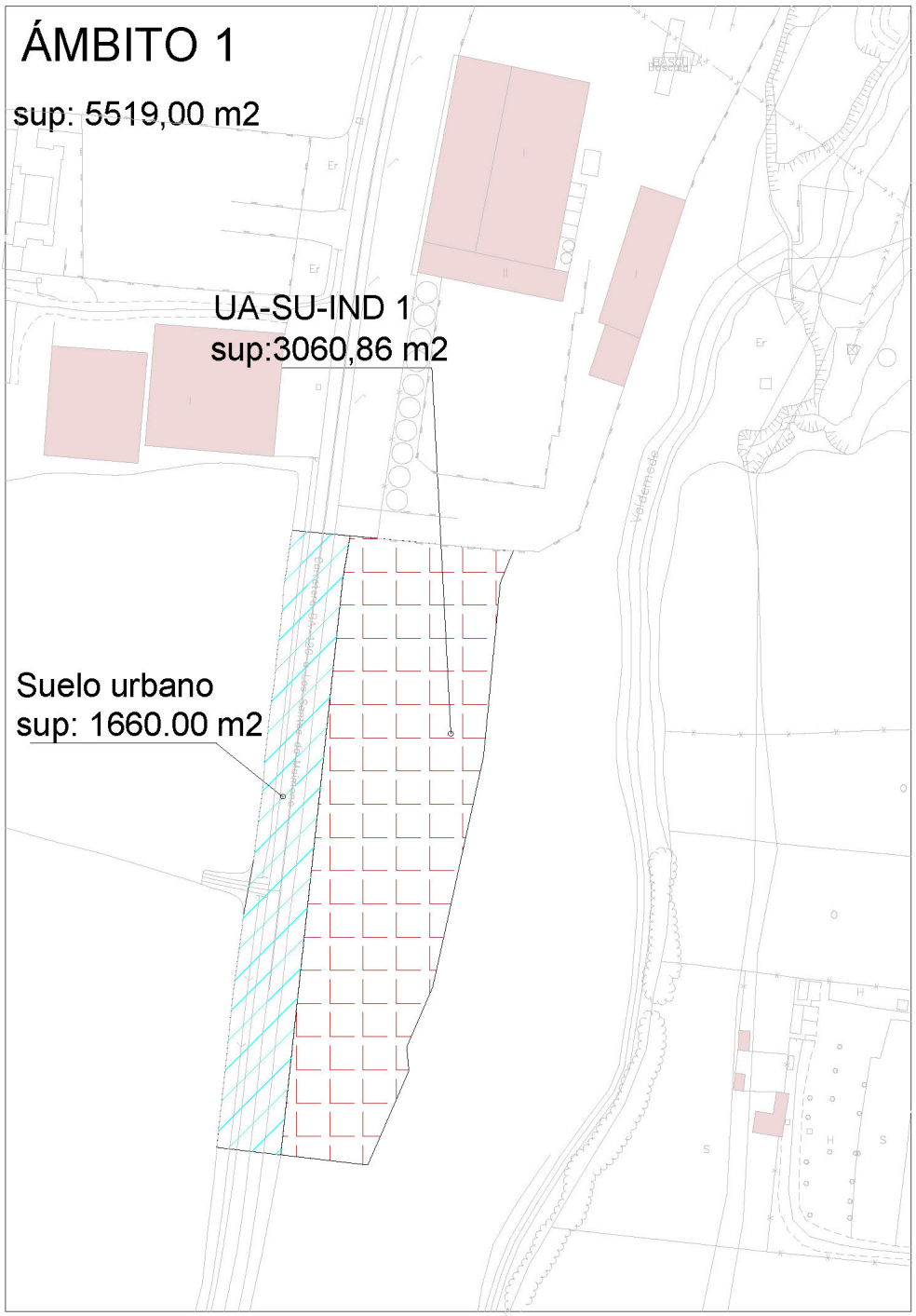
JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

PARCELAS AFECTADAS



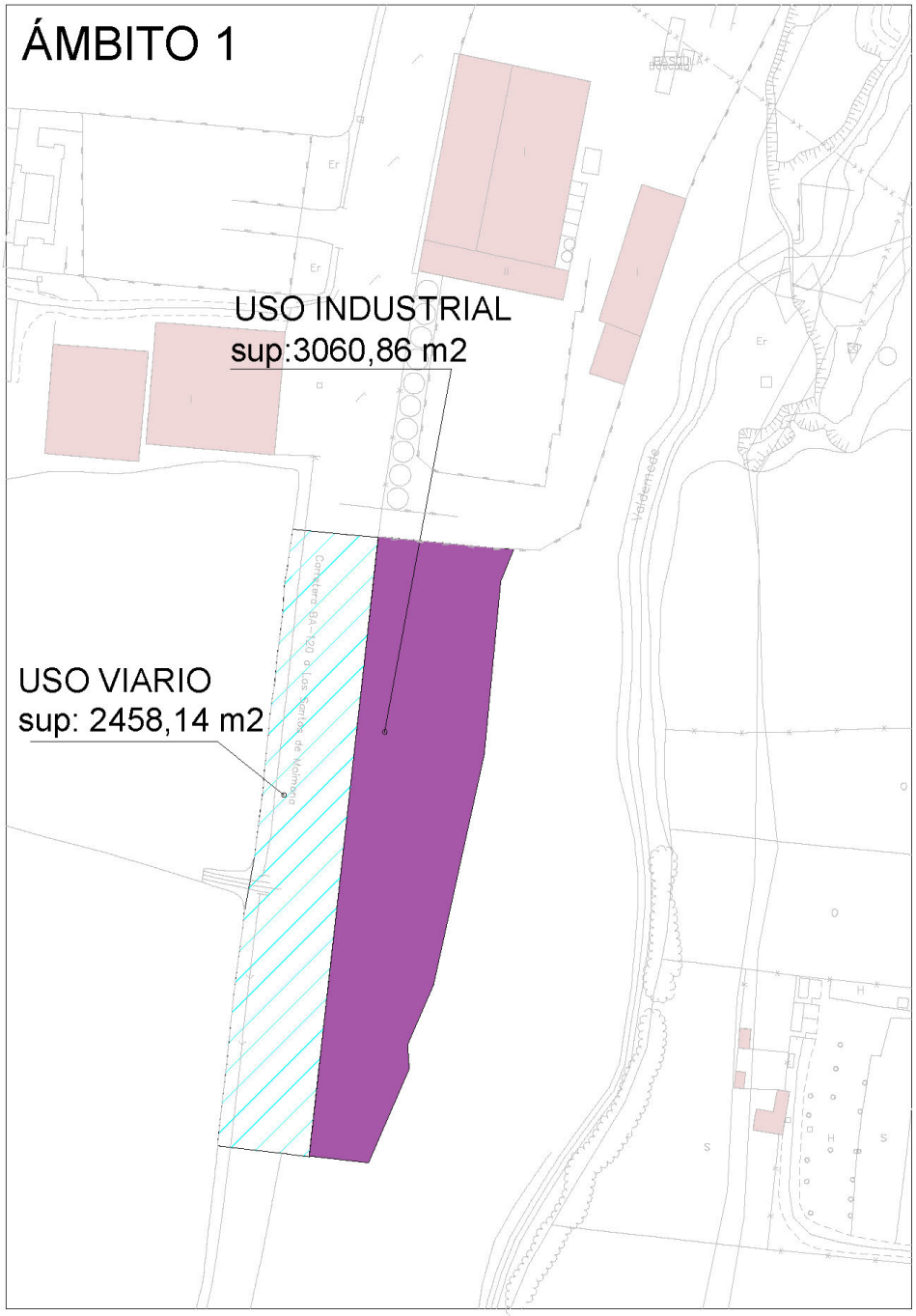
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

CALIFICACIÓN DEL SUELO

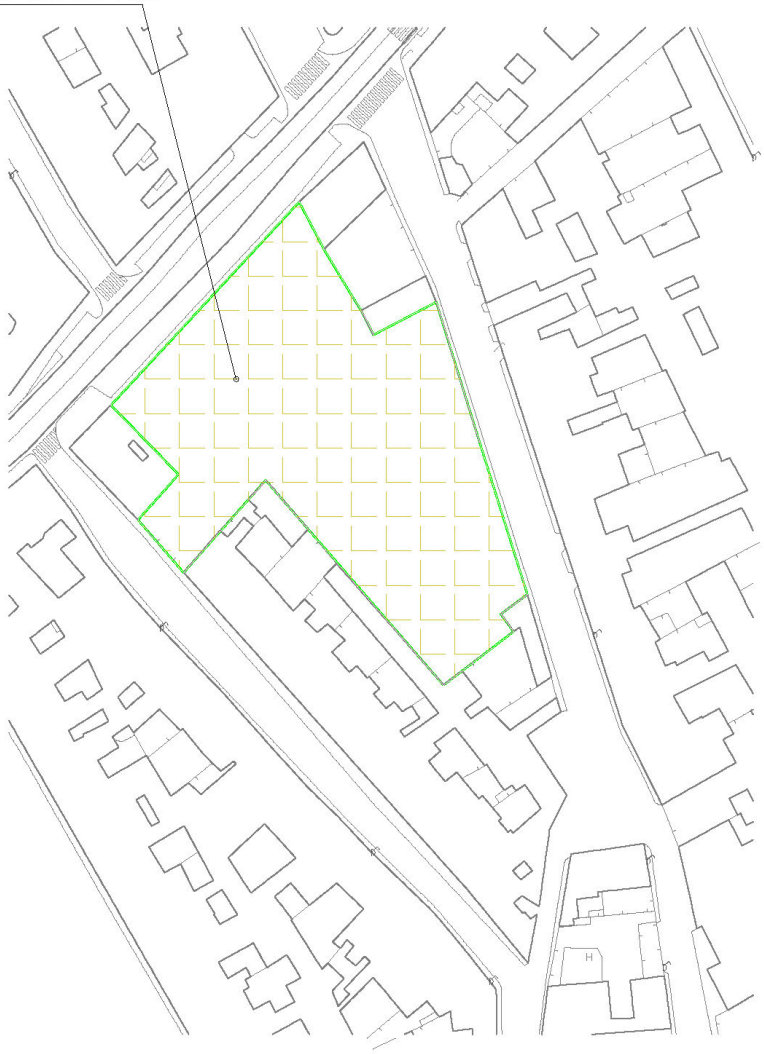


Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

PARCELAS AFECTADAS

ÁMBITO 2

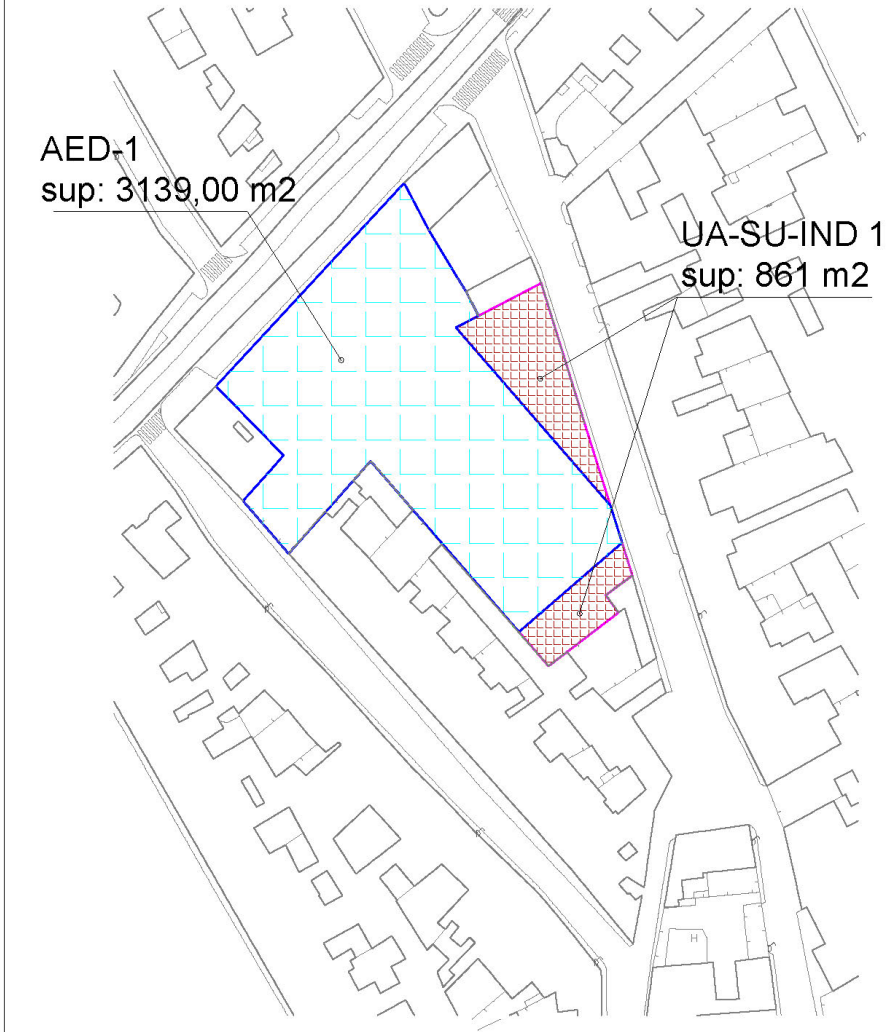
parcela
1008003QCV4710N0001SP
sup.: 4.000 m2



JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

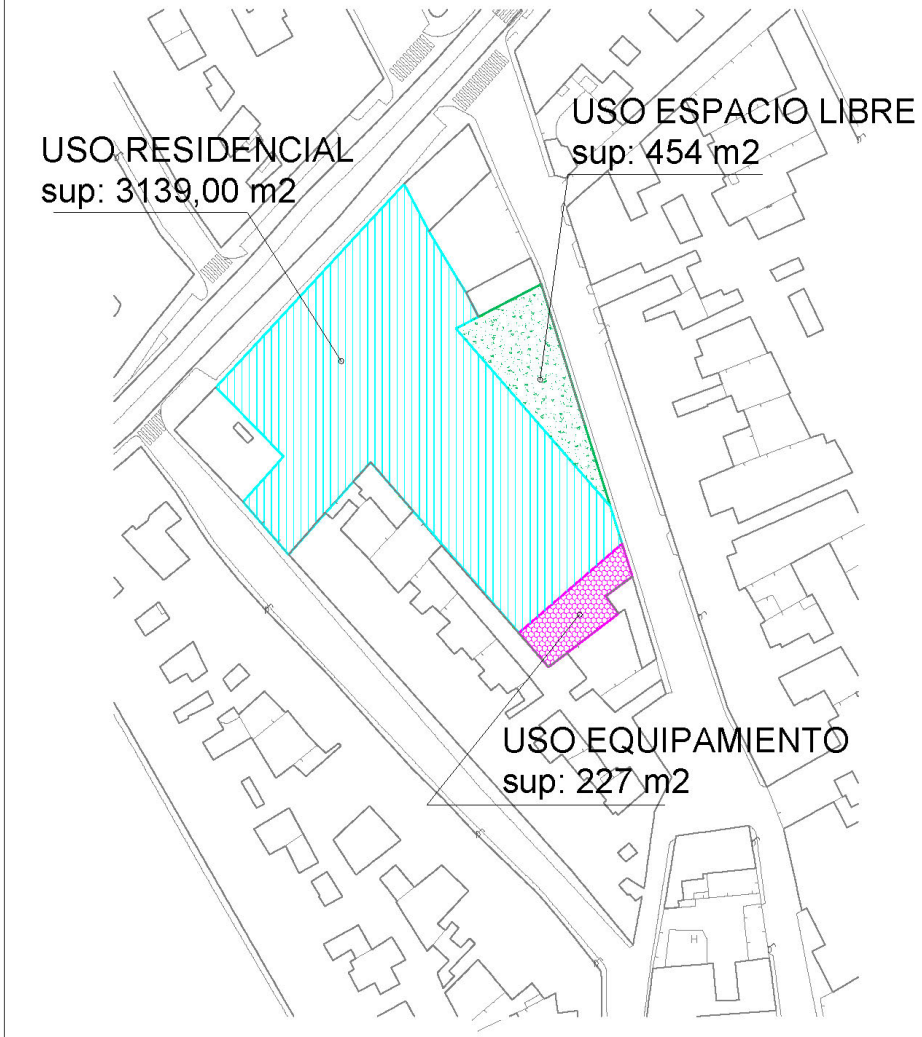
ÁMBITO 2



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

CALIFICACIÓN DEL SUELO

ÁMBITO 2



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de julio de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA