MODIFICACION PUNTUAL 2012-01 DE LAS NN.SS. DE VILLANUEVA DEL FRESNO (BADAJOZ)

R e s u m e n E j e c u t i v o

y extracto explicativo de posibles aspectos ambientales

RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS EN CTRA. EX–107 PARA SUELO URBANIZABLE CON USO INDUSTRIAL.

(POLIGONO 9, PARCELA 57 Y POLIGONO 10, PARCELAS 7 Y 8)

(Ampliación de la propuesta de Modificación Puntual, “Reclasificación de terrenos en ctra. Ex–107 para suelo urbanizable uso industrial” redactada en 2008).

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL FRESNO

Redactado por:

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE LA COMARCA DE OLIVENZA. (BADAJOZ)

ARQUITECTO OGUVAT. JOSÉ CARLOS NÚÑEZ SOSA

ASESOR JURIDICO OGUVAT. MARIANO MORALES AGUAS

ARQUITECTO TÉCNICO. RAÚL BABIANO CHAMIZO

DELINEANTE. JESUS PULGARIN GARCIA

octubre 2018

INDICE:

- TEXTO:
  - INTRODUCCION
    - Condiciones urbanísticas de aplicación
    - Implicaciones medioambientales
  - DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
  - JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION
  - FICHAS DEL SECTOR
  - EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES

- PLANOS:
  - I.1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
  - O.1.- CALIFICACION DE SUELO Y PARAMETROS DEL SECTOR
  - O.2.- ORDENACION DETALLADA Y CESION DE APROVECHAMIENTO
  - O.4.- FASES DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

INTRODUCCIÓN

Villanueva del Fresno, provincia de Badajoz, cuenta actualmente como figuras de planeamiento de aplicación en el momento de redacción de la presente Modificación Puntual: sus NN.SS. y el P.T.A.I.E.A.

- Sus Normas Subsidiarias, (A.D. 22/06/1988; DOE 08/08/1988) y tres Modificaciones Puntuales
- El Plan Territorial del Área de Influencia del Embalse de Alqueva. (A.D. 11/09/2009; DOE 18/09/2009)

Esta modificación plantea la reclasificación de SUELO NO URBANIZABLE USOS ALTERNATIVOS, a suelo clasificado como SUELO URBANIZABLE con propuesta de uso global Industrial, con ordenación detallada.

Los terrenos (la parcela 8 y parte de la parcela 7 del polígono 10, y la 57 del polígono 9), están situadas al oeste del núcleo urbano, en torno al paso de la Ctra. EX -107, formando una superficie de 43.038 m^2. Son actualmente terrenos agrícolas, cultivos de labor-secano, y orográficamente presenta una suave pendiente hacia sur.



Actualmente, no existe edificación alguna. Y las diferentes instalaciones se resuelven desde conexiones con los trazados urbanos existentes, dada su proximidad al suelo urbano consolidado del municipio

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.

Con carácter territorial

- Conforme a su ubicación, como zona de Máxima extensión del suelo urbanizable. Conforme Artículo 35 Normativa PTAIEA
- Conforme Espacios Rurales de Valor Estratégico. Conforme Artículo 12 Normativa PTAIEA

Con carácter municipal general:

- En cuanto al uso vienen determinadas por las NNSS, punto IV.2.5 de su normativa.
- En cuanto a la ordenación, por el punto VIII.2 de la misma normativa
- En cuanto a las determinaciones de urbanización por el Capítulo VI de dichas Normas Subsidiarias

Con carácter municipal particular, en cuanto a las normas de ordenación de suelo urbano:

- Como zona industrial, "Zona de Ordenanza 5: edificación industrial";
- Como equipamiento, Ordenanza 6: equipamiento público;
- Como zona verde: "ordenanza 7: espacios libres y zonas verdes"; y
- Como viario: ordenanza 9: viario

IMPLICACIONES MEDIOAMBIENTALES

Incidencia de la zona ZEPA y LIC "DEHESAS DE JEREZ", que condiciona pero no impide la implantación del futuro polígono industrial. Justificando su implantación en base a:

- La titularidad pública de los terrenos implicado que facilitara en gran parte la tramitación
- La excesiva afección de la zona sobre el término municipal no debe imposibilitar el desarrollo del mismo. Atendiendo a lo cual se plantea, según la zonificación del Plan de Gestión de la Zona ZEPA en su mayor parte: "Zona de Interés" y sobre todo la "Zona de Uso General".
- La adecuada distancia al núcleo urbano, no muy próxima para evitar molestias, y no muy lejana para permitir la adecuada conectividad con él; y la no implantación en el seno interno de la zona ZEPA
- La permisión de la implantación no exime de la obligada evaluación ambiental individualizada a cada implantación industrial posterior.

DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

La modificación supone la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable, de uso Industrial, con ordenación detallada, haciendo innecesaria al asumirla la redacción de Plan Parcial de Ordenación. Requiriéndose para el desarrollo del sector, a partir de la entrada en vigor de la modificación, programa de ejecución, proyecto de reparcelación y ejecución de la urbanización. Estableciendo para ello:

- 1 unidad de actuación única (= área de reparto) (Uso global Industrial; Categorías 1º, 2ª, 3ª y 4ª NNSS)
- Separación en 3 zonas a efectos urbanizadores exclusivamente al ejecutar el proyecto de urbanización.
- Edificabilidad máxima del sector será de 0,5 m^2/m^2 / Aprovechamiento Medio máximo: 0,5 m^2/m^2.
- Sistema de ejecución de Actuación: el de Gestión Directa.
- Cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento, la del 10% del aprovechamiento del sector.

Los parámetros del sector (y su adecuación a Lsotex y Rplanex) son:

SUPERFICIE TOTAL	43.038 m^2s	Uso industrial, cat.: 1°, 2ª, 3ª y 4ª
Cesión Sistema General Viario	1.460 m^2s	Nudo acceso desde la EX107, (D.G. Carreteras)
Superf. con Aprovechamiento	41.578 m^2t	
Edific. Bruta = 0,458 m^2/m^2	19.715 m^2t	≤ 21.519 m^2 t →(43.038 m^2 s x 0,5 m^2t/m^2s)
Superf. con Aprovechamiento	41.578 m^2t	
Edific. Lucrativa	17.706 m^2 t	≤ 17.743,5 m^2 t →(19.715 m^2 t x 0,9)
Edific. Cesión (> 10% Ud. Ap.)	2.009 m^2 t	≥ 1.971,5 m^2 t →(19.715 m^2 t x 0,1)
Reserva Dotacional (z.v. y equip.)	6.767 m^2 s	≥ 6.457m^2 s →(43.038 m^2 s x 0,15)
Zona Verde	4.451 m^2 s	≥ 4.305 m^2 s →(43.038 m^2 s x 0,10)
Equipamiento	2.316 m^2 s	≥ 2.152 m^2 s →(43.038 m^2 s x 0,05)
APARCAMIENTO PUBLICO	128 Plazas	≥ 108 plazas → 0,5 p / 100 m^2t
APARCAMIENTO MOV. REDUCIDA	4 Plazas	≥ 4 plazas →de las 128 x (1p m/40)= p pub

El polígono se desarrolla a carretera EX – 107 de Badajoz a Mourao, por Villanueva del Fresno. De la ordenación resultan al sur 12.403 m^2 (planificada como fase C de urbanización), con 4.770 m^2 de suelo industrial, y 28.888 m^2 al norte (como fases A y B), con 14.945 m^2 de suelo industrial. En ambos casos como se ve en el plano de ordenación, ésta se articula en base a manzanas interiores con unas manzanas perimetrales en torno a ellas hasta el perímetro del ámbito. La circulación a través del polígono, se ordena con un viario en torno a las manzanas interiores de ancho suficiente. Conformando manzanas de diversa proporción, tamaño y disposición, a partir de un módulo de 10 m de ancho de fachada. Incluyendo las parcelas destinadas a zonas verdes y a equipamiento, especialmente deportivo. Así mismo se destina el 10% del suelo industrial obtenido al ayuntamiento de Villanueva del Fresno como cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico obtenido.

Todo ello con las adecuadas exigencias de los diferentes organismos y entidades sectoriales, y sus enfoques específicos tenidos en cuenta en al ordenación y recogidos expresamente en la ficha del sector

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación de la presente modificación puntual descansa sobre los siguientes puntos fundamentales:

Demanda apremiante de suelo urbano industrial.

Solventando el déficit de suelo industrial disponible en el municipio. Como término municipal fronterizo y zona de paso a Portugal, además de la propia demanda endógena de la localidad

Implantación adecuada y razonable.

Sobre un suelo sin edificaciones existentes, orográficamente susceptible, relativamente próximo al núcleo urbano, pero suficientemente separado.

Organización y ordenación adecuadas.

La organización del polígono tres fases diferentes, facilitará su ejecución y desarrollo a la vez continuado y paulatino. Con parcelas entre 134 a 505 m^2 (siempre susceptibles de agregación)

Mínima afección a las zonas protegidas del término municipal.

Utilizando terrenos “Zona de Uso General” y “ Zona de Interés” dentro de la zona ZEPA que por otra parte es imposible no afectar

Desarrollo urbano controlado y adecuado del suelo urbano

Relativamente próximo al núcleo urbano existente y en conexión directa con la principal vía de comunicación del término municipal.

FICHAS DEL SECTOR.

MODIFIC. PUNTUAL 2012-01 de VILLANUEVA DEL FRESNO, SECTOR SE-3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASE DE SUELO:	Suelo urbanizable con ordenación detallada que no necesita para su desarrollo un Plan Parcial de Ordenación
SITUACIÓN:	Al Oeste del casco urbano. En la ctra. EX – 107. Situación Catastral: Polígono 9, parcela 57 integra, polígono 10, parcela 8 integra y polígono 10, parcela 7 parcialmente.
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	43.038 m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO MAX.	0,50 m^2/m^2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	21.519 m^2 techo
ÁREA DE REPARTO	*Única, con una única unidad de actuación. UA-3*
GESTIÓN Y EJECUCION	
SISTEMA DE EJECUCION	Gestión Directa
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Programa de Ejecución
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Mejora o asunción ordenación detallada
EQUIDISTRIBUCION	Proyecto de Reparcelación
URBANIZACION	Proyecto de Urbanización
USO GLOBAL	
CARACTERÍSTICO	Industrial (Categorías: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª A.IV.2.5.- Norm. NN.SS.)
COMPATIBLES	Dotacional, Zonas verdes, Terciario, Almacenaje,
INCOMPATIBLES	Agrícola, Pecuario, Residencial: en cualquier tipología.
RESERVAS (Art. 74 Lsotex y Art. 28 RPLANEX)	
EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES	≥ 6.457 m^2s →(43.048 m^2s x 0,15)
ZONA VERDE PUBLICA	≥ 4.305 m^2s →(43.048 m^2s x 0,10)
EQUIPAMIENTO PUBLICO	≥ 2.152 m^2s →(43.048 m^2s x 0,05)
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	≥ 108 plazas →21.519 m^2t x 0,5 p/ 100 m2t
APARCAMIENTO MOV. REDUCIDA	≥ 3 plazas →108 plazas x 1p m / 40 p pub
CESION OBLIGATORIA AYUNT.	≥ 10% edificabilidad lucrativa desarrollada). Lsotex
CONDICIONANTES SECTORIALES (incorporados en el anexo)	
Afección viaria de la carretera EX - 107 Conforme a la Ley 7/1995, de 27 de abril, de carreteras de Extremadura Afección vía pecuaria Colada Camino de Portugal Conforme a Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y al Decreto 49/2000, de 8 de marzo, reglamento de vías Pecuarias de Extremadura	

MODIFIC. PUNTUAL 2012-01 de VILLANUEVA DEL FRESNO, SECTOR SE-3. ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable. Con ord. detallada sin necesidad de P. Parcial para su desarrollo.
SITUACIÓN:	Al Oeste del casco urbano. En ctra. EX – 107. (Polígono 9, parcela 57 integra, polígono 10, parcela 8 integra y polígono 10, parcela 7 en parte)
SUPERFICIE TOTAL	43.038 m^2
CESION ACCESO VIARIO	1.460 m^2
SUPERF. CON APROVECHAMIENTO	41.578 m^2
APROVECHAMIENTO	0,458 m^2/m^2
EDIFICABILIDAD	19.715 m^2 techo (<21.519 m^2)
ÁREA DE REPARTO	*Única, con una única unidad de actuación. UA-3*
GESTIÓN Y EJECUCION	
SISTEMA DE EJECUCION	Gestión Directa
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Programa de Ejecución
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Asunción ordenación detallada o Plan Parcial de Mejora
EQUIDISTRIBUCION	Proyecto de Reparcelación
URBANIZACION	Proyecto de Urbanización
USO GLOBAL	
CARACTERÍSTICO	*Industrial (Categorías: 1º, 2ª, 3ª y 4ª A.IV.2.5.- Norm. NNSS)*
COMPATIBLES	*Dotacional, Zonas verdes, Terciario, Almacenaje,*
INCOMPATIBLES	*Agrícola, Pecuario, Residencial: en cualquier tipología.*
RESERVAS (Art. 74 Lsotex y Art. 28 RPLANEX)	
EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES	*6.767 m^2s ≥ 6.457 m2s → (43.048 m^2s x 0,15)*
ZONA VERDE PUBLICA	*4.451 m^2s ≥ 4.305 m2s → (43.048 m^2s x 0,10)*
EQUIPAMIENTO PUBLICO	*2.316 m^2s ≥ 2.152 m2s → (43.048 m^2s x 0,05)*
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	*128 plazas ≥ 108 plazas → 21.519 m^2t x 0,5 p/ 100 m^2t*
APARCAMIENTO MOV. REDUCIDA	*4 plazas ≥ 4 plazas → 128 plazas x 1p m / 40 p pub*
CESION OBLIGATORIA AYUNT.	*2.009 m^2s ≥ 1972 → 10% edificabilidad lucrativa desarrollada*
CONDICIONANTES SECTORIALES	
Afección viaria de la carretera EX - 107 Conforme a las bandas de influencia de dicha carretera, según Ley 7/1995, de 27 de abril, de carreteras de Extremadura Afección vía pecuaria Colada Camino de Portugal Conforme a su anchura variable, mínimo 5 metros, determinados para esta vía pecuaria de 8000 m de longitud, acorde con Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y al Decreto 49/2000, de 8 de marzo, reglamento de vías Pecuarias de Extremadura y con su deslinde (O.M. 21-12-1960 | B.O.E. 10-01-1961)	

La presente Modificación Puntual ha sido terminada de redactar en Olivenza, en febrero de 2017.

José Carlos Núñez Sosa Arquitecto	Raúl Babiano Chamizo Arquitecto Técnico	Mariano Morales Aguas Asesor Jurídico.

MODIFICACION PUNTUAL 2012-01 NN.SS. DE VILLANUEVA DEL FRESNO

Reclasificación de terrenos en Ctra. EX–107 para Suelo Urbanizable con Uso Industrial"

EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL FRESNO

Redactado por: OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE LA COMARCA DE OLIVENZA. (BADAJOZ)

febrero 2018

Esta modificación puntual "RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS EN LA CTRA. EX–107 PARA SUELO URBANIZABLE CON DESTINO USO INDUSTRIAL, está promovida por el Excmo. Ayuntamiento de la localidad, con C.I.F. P0615400I, y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España, nº1 -06110-. Y se concreta en convertir una pequeña parte de suelo cercano al núcleo urbano, de suelo no urbanizable en suelo urbanizable. Con base en la ordenación propuesta y conforme a las exigencias y el marco normativo que le afecta.

Su objetivo es actualizar la oferta de suelo industrial del municipio, hoy día inexistente; favoreciendo la instalación de actividades de diversa índole agrupadas en un ámbito localizado apropiado. Así como centralizar industrias actualmente dispersas y en implantaciones inapropiadas en una zona netamente industrial.

Su alcance

- Medioambiental afecta a la zona ZEPA y LIC "Dehesas de Jerez" (Categoría ZUG - Zona de Uso general) y en menor medida categoría ZI - Zona de Interés).
- Urbanísticamente, se corresponde con "Suelo No Urbanizable de Usos Alternativos" por el Plan Territorial del Área de Influencia del Embalse de Alqueva (PTAIEA); y con "Suelo No Urbanizable de Usos Alternativos" según las Normas Subsidiarias (NNSS) de planeamiento municipal.

ASPECTOS AMBIENTALES PRINCIPALES

Relativos al desarrollo urbanístico del ámbito.

Se plantea un desarrollo en tres fases, que al mismo tiempo que acentúa la viabilidad económica de la actuación acomodando necesidades y plazos, permite una transformación gradual de la totalidad de los terrenos inicialmente planificados y a desarrollar.

Relativos a su ubicación.

La proximidad, pero no colindancia con el suelo urbano consolidado del núcleo urbano de la localidad, permite una relación fácil entre ambos a la hora de resolver la conexión entre ambos. A la vez que deja fuera del continuo residencial posible actividades incompatibles en diferentes grado con dicho uso propio del núcleo urbano.

Relativos a la paulatina implantación de actividades industriales.

Cada futura actividad o industrias a implantar conllevará su propio proyecto y consiguiente proceso de evaluación y consideración de sus posible efectos ambientales.

ASPECTOS AMBIENTALES COLATERALES

En relación con planes o instrumentos sectoriales concurrentes

Respecto al Plan Estratégico Forestal de Extremadura. La zona a ocupar por el polígono industrial no existe arbolado y pertenece a la corona de suelo más inmediata al núcleo urbano, ámbito de Suelo No Urbanizable de Usos alternativos.

Plan de gestión de la ZEPA y LIC "Dehesas de Jerez". Atendiendo a la ubicación tamaño y cualidades del polígono, el aspecto ambiental del plan esta adecuadamente considerado en la propuesta. Por la extensión, ordenación y dotaciones del polígono y por el propio proceso de evaluación ambiental específico que requerirá cada actividad concreta.

Respecto al Plan territorial del área de influencia del embalse de Alqueva. No conlleva aspectos ambientales destacables, atendiendo a la zonificación de este instrumento.

EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Repercusión del uso industrial

La implantación puntual y localizada de cada nueva actividad industrial en el polígono y el traslado de las ya existentes a este ámbito más adecuado, optimizará la repercusión posible del uso industrial de una forma más localizada, controlada y planificada.

Aumento del tráfico rodado

La situación de los terrenos, en torno a la carretera EX-107 con un nudo de acceso nuevo, proporcionado y operativo, permite resolver el aumento del tráfico pesado que conllevará el nuevo polígono de una forma solvente.

Aumento de la posible contaminación atmosférica

El efecto sería el necesario para el uso industrial, pero localizado y limitado a la superficie del polígono y supervisado puntualmente para cada una de las implantaciones a instalar. Tanto desde el propio procedimiento de evaluación ambiental que cada actividad requiera en su grado específico, como desde la resolución conjunta de las instalaciones que el completo de naves industriales necesita resolver.

Aumento de la posible contaminación acústica

La ubicación del ámbito en relación al núcleo urbano, garantiza que la posible incidencia acústica del polígono sea limitada, además de estar sujeta en su mayor parte a un horario diurno convencional. Además la actuación permitirá trasladar algunas pequeñas industrias, ahora en el núcleo urbano, fuera del mismo.

MEDIDAS PREVISTAS DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

Atendiendo al posible impacto de proyectos de industrias que se implanten en el polígono industrial, las medidas del seguimiento ambiental de la modificación se pueden resumir en:

Como medidas preventivas. Al marco de prevención que ya supone la propia legislación ambiental existente actualmente, se añade la realizada desde el propio Ayuntamiento antes de autorizar industrias que pudieran suponer algún efecto lesivo para el medio ambiente. Además de descartar directamente posibles industrias consideradas más lesivas según las NNSS.

Como medidas correctoras. Desde el control y seguimiento del paulatino desarrollo industrial del polígono, llegado el caso, se podrán exigir medidas correctoras si alguna actividad concreta por si misma o por interacción con las ya implantadas, superase los límites establecidos. Al igual que desde el propio proceso de evaluación ambiental, cuantificando los posibles efectos de cada actividad concreta sometida a evaluación.

Olivenza, a 26 de febrero de 2019.

José Carlos Núñez Sosa.

ARQUITECTO DIRECTOR OGUVAT OLIVENZA

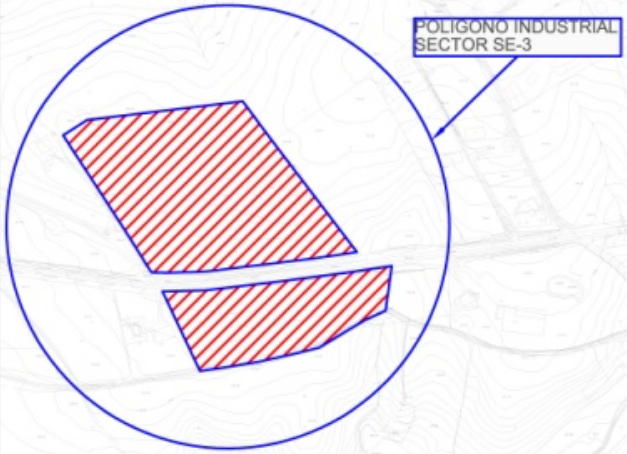
PLANOS

I.1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

O.1.- CALIFICACION DE SUELO Y PARAMETROS DEL SECTOR

O.2.- ORDENACION DETALLADA Y CESION DE APROVECHAMIENTO

O.4.- FASES DE EJECUCION DE LA URBANIZACION



VILLANUEVA DEL FRESNO

ACTUACIÓN:

MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS. VILLANUEVA DEL FRESNO.

RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS PARA SUELO URBANIZABLE USO INDUSTRIAL.

OGUVAT

PLANO DE INFORMACIÓN

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

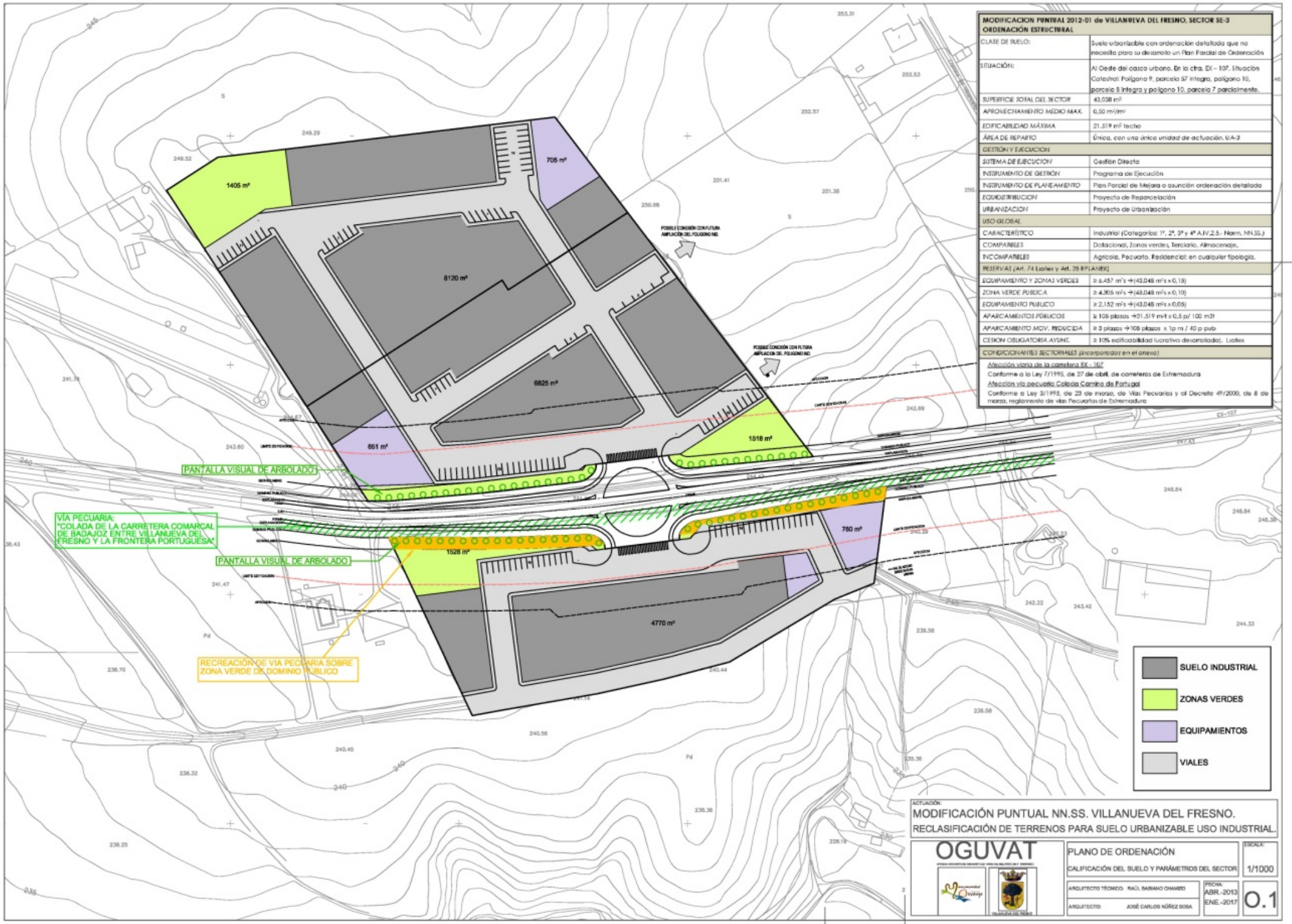
ESCALA: S/E

ARQUITECTO TÉCNICO: RAÚL BABIANO CHAMIZO

ARQUITECTO: JOSÉ CARLOS NÚÑEZ BOBA

FECHA: ABR.-2013

I.1



MODIFICACION PUNTUAL 2012-01 de VILLANUEVA DEL FRESNO, SECTOR SE-3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASE DE SUELO:	Suelo urbanizable con ordenación detallada que no necesita para su desarrollo un Plan Parcial de Ordenación
SITUACIÓN:	Al Oeste del casco urbano. En la ctra. EX – 107. Situación Catastral: Polígono 9, parcela 57 integra, polígono 10, parcela 5 integra y polígono 10, parcela 7 parcialmente.
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	43.038 m²
APROVECHAMIENTO MEDIO MAX.	0,50 m²/m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	21.519 m² techo
ÁREA DE REPARTO	Única, con una única unidad de actuación, UA-3
GESTIÓN Y EJECUCION	
SISTEMA DE EJECUCION	Gestión Directa
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Programa de Ejecución
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Mejora o asunción ordenación detallada
EQUIDISTRIBUCION	Proyecto de Reparcelación
URBANIZACION	Proyecto de Urbanización
USO GLOBAL	
CARACTERÍSTICO	Industrial (Categorías: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª A.IV.2.5.- Norm. NN.SS.)
COMPATIBLES	Dotacional, Zonas verdes, Terciario, Almacenaje,
INCOMPATIBLES	Agrícola, Pecuario, Residencial: en cualquier tipología.
RESERVAS (Art. 74 Lotex y Art. 28 RPLANEX)	
EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES	≥ 6.457 m²s → (43.048 m²s x 0,15)
ZONA VERDE PUBLICA	≥ 4.305 m²s → (43.048 m²s x 0,10)
EQUIPAMIENTO PUBLICO	≥ 2.152 m²s → (43.048 m²s x 0,05)
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	≥ 108 plazas →21.519 m²t x 0,5 p/ 100 m2t
APARCAMIENTO MOV. REDUCIDA	≥ 3 plazas →108 plazas x 1p m / 40 p pub
CESION OBLIGATORIA AYUNT.	≥ 10% edificabilidad lucrativa descontada). Lotex
CONDICIONANTES SECTORIALES (incorporados en el anexo)	
Afección vial de la carretera EX - 107 Conforme a la Ley 7/1995, de 27 de abril, de carreteras de Extremadura	
Afección vía pecuaria Colada Camino de Portugal Conforme a Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y al Decreto 49/2000, de 8 de marzo, reglamento de vías Pecuarias de Extremadura	

ACTUACIÓN:

MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS. VILLANUEVA DEL FRESNO.
RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS PARA SUELO URBANIZABLE USO INDUSTRIAL.

OGUVAT

PLANO DE ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN DEL SUELO Y PARÁMETROS DEL SECTOR

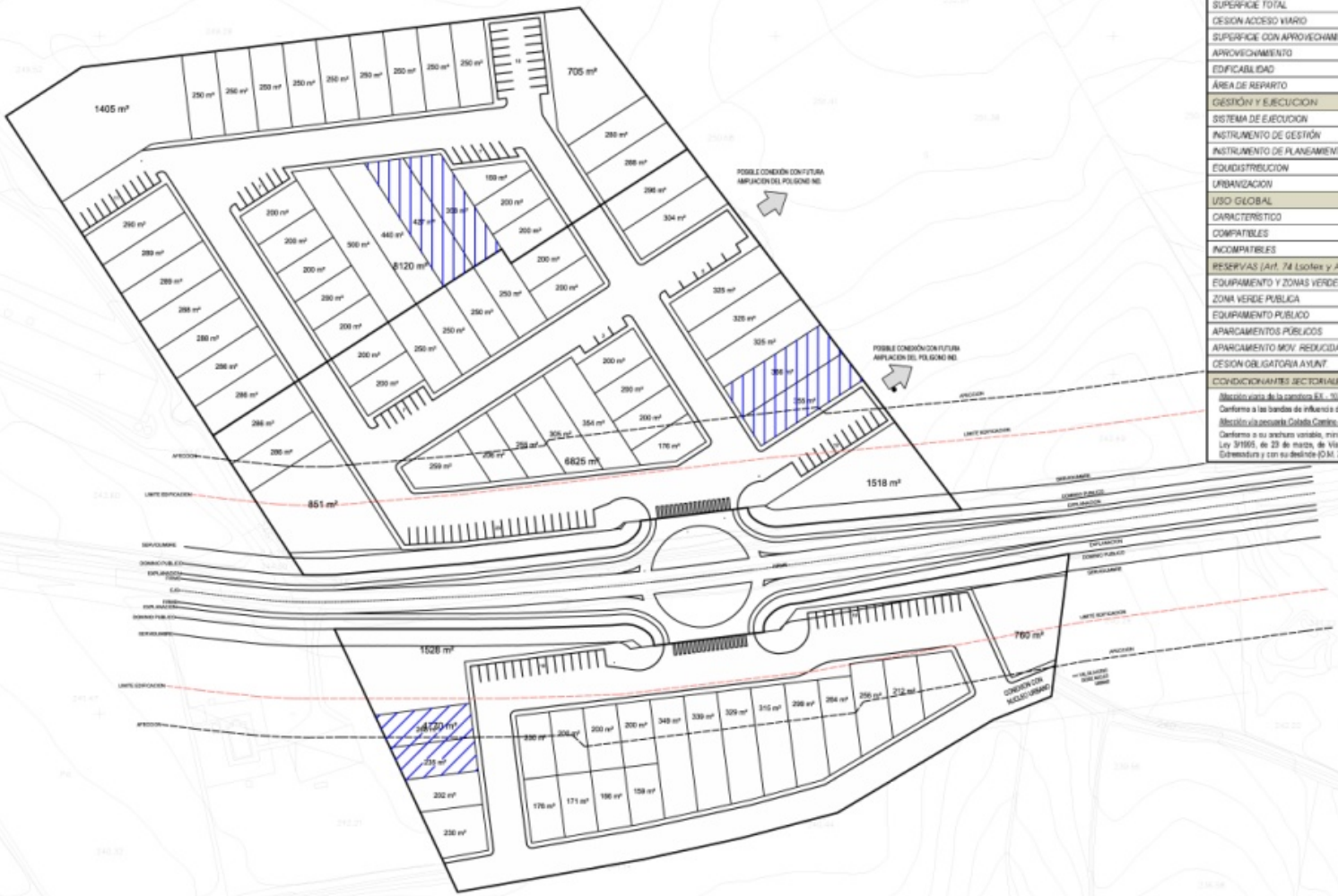
ESCALA: 1/1000

ARQUITECTO TÉCNICO: RAÚL BARBANO CHAMIZO

ARQUITECTO: JOSÉ CARLOS NÚÑEZ SOSA

FECHA: ABR.-2013 ENE.-2017

O.1



MODIFICACIÓN PUNTUAL 2012-01 de VILLANUEVA DEL FRESNO, SECTOR SE-3 ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable. Con ordenación detallada sin necesidad de Plan Parcial de Ordenación para su desarrollo.
SITUACIÓN:	Al Oeste del casco urbano. En la ctra. EX – 107. Situación Catastral: Polígono 9, parcela 57 integra, polígono 10, parcela 8 integra y polígono 10, parcela 7 parcialmente.
SUPERFICIE TOTAL	43.038 m²
CESION ACCESO VIARIO	1.460 m²
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	41.578 m²
APROVECHAMIENTO	0,458 m²/m²
EDIFICABILIDAD	19.715 m² techo (=21.519 m²)
ÁREA DE REPARTO	Única, con una única unidad de actuación: UA-3
GESTIÓN Y EJECUCION	
SISTEMA DE EJECUCION	Gestión Directa
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Programa de Ejecución
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Asunción ordenación detallada o Plan Parcial de Mejora
EQUIDISTRIBUCION	Proyecto de Reparcelación
URBANIZACION	Proyecto de Urbanización
USO GLOBAL	
CARACTERISTICO	*Industrial (Categorías: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª A.IV.2.5 - Norm. NNSS)*
COMPATIBLES	*Dotacional, Zonas verdes, Terciario, Almacenaje.*
INCOMPATIBLES	*Agrícola, Pecuario, Residencial, en cualquier tipología*
RESERVAS (Art. 74 Lsotex y Art. 28 RPLANEX)	
EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES	*6.767 m²/s ≥ 6.457 m²/s → (43.046 m²/s x 0,15)*
ZONA VERDE PUBLICA	*4.461 m²/s ≥ 4.305 m²/s → (43.046 m²/s x 0,10)*
EQUIPAMIENTO PUBLICO	*2.305 m²/s ≥ 2.152 m²/s → (43.046 m²/s x 0,05)*
APARCAMIENTOS PUBLICOS	*108 plazas ≥ 108 plazas → 21.519 m²/t x 0,5 p/ 100 m²t*
APARCAMIENTO MOV. REDUCIDA	*4 plazas ≥ 4 plazas → 108 plazas x 1p m / 40 p pub*
CESION OBLIGATORIA AYUNT	*2.009 m²/s ≥ 1972 → 10% edificabilidad lucrativa desarrollo*
CONDICIONANTES SECTORIALES	
Afección vigente de la carretera EX – 107 Conforme a las bandas de influencia de dicha carretera, según Ley 7/1995, de 27 de abril, de carreteras de Extremadura	
Afección vía pecuaria Colada Camino de Portugal Conforme a su anchura variable, mínimo 5 metros, determinados para esta vía pecuaria de 8600 m de longitud, acorde con Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y al Decreto 49/2000, de 8 de mayo, reglamento de vías Pecuarias de Extremadura y con su deslinde (O.M. 21-12-1960) B.O.E. 19-01-1961)	

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (ART. 14 LSOTEX)

ACTUACIÓN:

MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS. VILLANUEVA DEL FRESNO.

RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS PARA SUELO URBANIZABLE USO INDUSTRIAL.

OGUVAT

PLANO DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN DETALLADA. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO

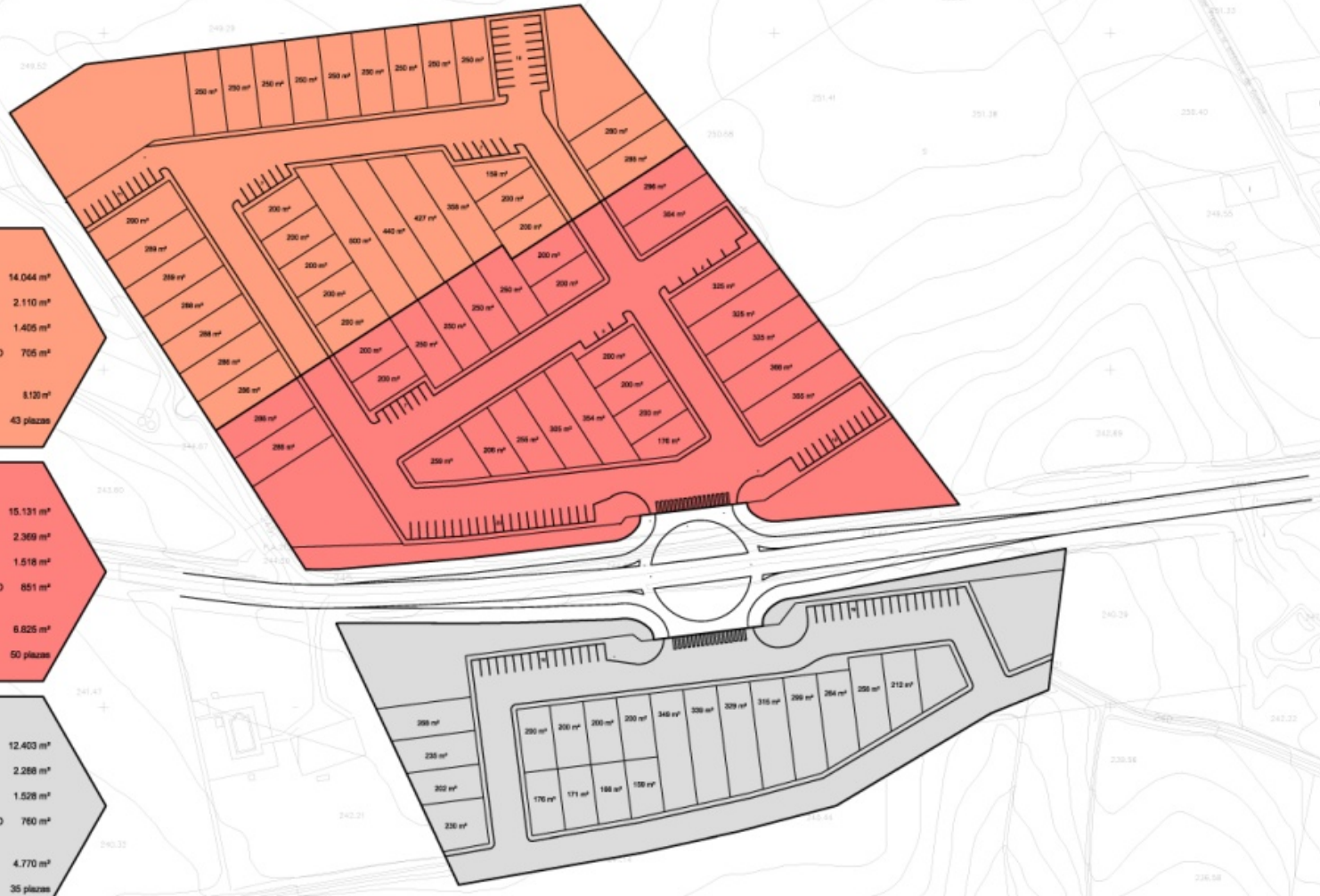
ESCALA: 1/1000

ARQUITECTO TÉCNICO: RAÚL BABIANO CHAMIZO

ARQUITECTO: JOSÉ CARLOS NÚÑEZ SOSA

FECHA: ABR.-2013 ENE.-2017

O.2



FASE B:

SUPERFICIE TOTAL	14.044 m²
SUPERFICIE EQUIP Y Z. VERDES	2.110 m²
SUPERFICIE Z. VERDES	1.405 m²
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	705 m²
SUPERFICE INDUSTRIAL	8.120 m²
Nº PLAZAS APARCAMIENTOS	43 plazas

FASE A:

SUPERFICIE TOTAL	15.131 m²
SUPERFICIE EQUIP Y Z. VERDES	2.369 m²
SUPERFICIE Z. VERDES	1.518 m²
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	851 m²
SUPERFICE INDUSTRIAL	6.825 m²
Nº PLAZAS APARCAMIENTOS	50 plazas

FASE C:

SUPERFICIE TOTAL	12.403 m²
SUPERFICIE EQUIP Y Z. VERDES	2.268 m²
SUPERFICIE Z. VERDES	1.528 m²
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	760 m²
SUPERFICE INDUSTRIAL	4.770 m²
Nº PLAZAS APARCAMIENTOS	35 plazas

ACTUACIÓN:

MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS. VILLANUEVA DEL FRESNO.

RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS PARA SUELO URBANIZABLE USO INDUSTRIAL.

OGUVAT

PLANO DE ORDENACIÓN. FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ESCALA: 1/1000

ARQUITECTO TÉCNICO: RAÚL BABIANO CHAMIZO

ARQUITECTO: JOSÉ CARLOS NÚÑEZ SOSA

FECHA: ABR.-2013 ENE.-2017

O.4