

AVANCE

MANCOMUNIDAD
MUNICIPIOS
SIERRA



Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Mancomunidad de Sierra de Gata

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL
PARA EL DESARROLLO DE POLÍGONO INDUSTRIAL
MANCOMUNADO -LA FATELA-
EN VILLASBUENAS DE GATA**

El contenido del documento se ajusta a la expresión pormenorizada de cuantas determinaciones se hacen necesarias para la total definición del Plan Especial que se desarrolla conforme a lo establecido en la Disposición Adicional sexta, así como el artículo 72 (Planes Especiales) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx) y sus modificaciones y al artículo 84 del Decreto 7/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEx). De este modo el mencionado documento se ajusta a los apartados establecidos en dicha legislación, con los puntos bases de desarrollo que a continuación se indican:

- Documento a) Estudio Informativo
- Documento b) Memoria Descriptiva y Justificativa.
- Documento c) Estudios Complementarios.
- Documento d) Normas Urbanísticas.
- Documento e) Cuaderno de Condiciones.
- Documento f) Reglamentación de la Edificación.
- Documento g) Planos de Ordenación.

Ante la inexistencia de bienes susceptibles de protección no se incluye Catálogo de Bienes Protegidos.

ÍNDICE

a) Estudio informativo

Introducción, iniciativa y equipo redactor.

b) Memoria descriptiva y justificativa

b.1 Memoria descriptiva

b.1.a Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.

b.1.b Estructura de la propiedad, usos del suelo y edificaciones e infraestructuras existentes.

b.1.c Condiciones que se deriven de la ordenación Plan General Municipal.

b.1.d Obras programadas e inversiones públicas de previsible influencia en el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior o previstas en la planificación sectorial de la Administraciones Públicas.

b.1.e Afecciones que resulten de la legislación sectorial.

b.2 Memoria justificativa

b.2.a Justificación de la adecuación urbanística

b.2.b Justificación de la integración y conexión de la unidad

b.2.c Descripción y justificación de la ordenación detallada propuesta

b.2.d Descripción y justificación del diseño de la red viaria

b.2.e Descripción y justificación de las mejoras en infraestructuras, servicios y dotaciones

b.2.f Descripción y justificación de las mejoras para el bienestar de la población y cumplimiento de los fines de la actividad urbanística

c) Estudios complementarios

d) Normas urbanísticas

e) Cuaderno de condiciones

f) Reglamentación de la edificación

g) Planos

1/3 Situación y parcelas catastrales

2/3 Zonificación

3/3 Ordenanzas

a) ESTUDIO INFORMATIVO

INTRODUCCIÓN

La presente memoria y los documentos que acompañan pretenden, acogiéndose a la Disposición Sexta de la LSOTEX, reclasificar y ordenar detalladamente unos terrenos de propiedad municipal para impulsar un polígono industrial impulsado por el Pleno de la Mancomunidad de Sierra de Gata y siguiendo las directrices estructurales del Plan Territorial de la Sierra de Gata, aprobado definitivamente en el Decreto 63/2017, de 16 de mayo con publicación en DOE de 22 de mayo de 2017.

INICIATIVA

Se redacta el presente documento por encargo de don Luis Mariano Martín Mesa, en calidad de Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Villasbuenas de Gata.

EQUIPO REDACTOR

El arquitecto redactor de la presente Modificación Puntual es don Julio Javier Rama Toribio, en funciones de arquitecto-director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio de la Mancomunidad de Municipios Sierra de Gata. Han colaborado en la redacción don Ángel María Simón Gómez, arquitecto técnico, don Luis Miguel Barriga Franco, arquitecto técnico, doña Raquel Bravo Indiano, asesora jurídica y don José Antonio Marcos Morales, delineante.

b) Memoria Descriptiva y Justificativa

b.1) Memoria Descriptiva:

Los terrenos objeto del presente Plan Especial se encuentran lejos del casco urbano en la confluencia de las carreteras autonómicas EX205 y EX109, conocido como La Fatela, vertebradoras norte/sur y este/oeste.



Se corresponden con las siguientes referencias catastrales:

Referencia catastral	Localización	Superficie gráfica parcela (m2)
10219A005000010000EG	Polígono 5 parcela 1	92.118
10219A005000030000EP	Polígono 5 parcela 3	214.033
10219A005000170000EJ	Polígono 5 parcela 17	85.180
10219A005000190000ES	Polígono 5 parcela 19	17.457
10219A005000020000EQ	Polígono 5 parcela 2	4.008
10219A005000180000EE	Polígono 5 parcela 18	7.136
	Caminos	29.005
Total		448.937

El Plan Territorial de la Sierra de Gata, aprobado definitivamente en el Decreto 63/2017, de 16 de mayo con publicación en DOE de 22 de mayo de 2017, recoge en su articulación territorial el semillero de empresas propuesto en dicha situación,

tomándose por unanimidad de presentes en Pleno de la Mancomunidad de Sierra de Gata de fecha 30 de julio de 2018 apoyar la iniciativa de creación de polígono industrial comarcal.

El presente PEOI en Villasbuenas de Gata tiene por objeto la ordenación de un espacio como núcleo aislado con características de polígono industrial al oeste del casco urbano y separado del mismo 2,70 kilómetros mediante la creación de un sector urbanizable (SUB) de propiedad municipal, denominado Sector Industrial Mancunado (SIM), incluido en un suelo urbanizable con ordenación detallada incorporada en base a los estándares del artículo 74 de los vigentes LSOTEX y RPLANEX, entendiéndose homologado a la Ley del Suelo Extremeña. Por tanto no es necesaria la redacción de documento previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle el sector.

b.1.a) Características geológicas, topográficas, hidrológicas y análogas.

Límites de la actuación:

Sur y este quedan limitados por la carretera autonómica EX205. Parte del lindero este también limita con arroyo de los Robledillos, afluente de Rivera de Gata. El lindero norte actualmente es con pista forestal que lo separa con monte de régimen público. El lindero oeste es con finca particular del término municipal de Perales del Puerto.

Las características geotécnicas del terreno habrán de ser determinadas a través de los correspondientes estudios y ensayos que deben realizarse con carácter previo a los proyectos de urbanización.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial presentan una topografía bastante accidentada desde los 400 metros hasta los 446 en su mayor cota, descendiendo hacia el este y sur.

Hidrológicamente en el lindero este existe el arroyo de Robledillo como lindero este, teniendo gran parte del terreno escorrentía al mismo.

b.1.b) Estructura de la propiedad, usos del suelo y edificaciones e infraestructuras existentes.

La estructura de la propiedad del suelo según certificado expedido por el Excmo. Ayuntamiento de Villasbuenas de Gata indica que la propiedad global corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Villasbuenas de Gata.

No existen edificaciones.

No hay infraestructuras existentes, existiendo unas pistas de tierra que era el antiguo camino a Acebo.

b.1.c) Condiciones que se deriven del Plan Territorial.

En su artículo 11. El sistema de asentamientos. En su punto 5 indica:

5) El desarrollo de las actividades productivas que deban instalarse en polígono industrial se orientará hacia Moraleja y hacia dos nuevos espacios productivos comarcales (Peña del Fraile y La Fatela) según se refleja en el plano de articulación territorial. Dichas instalaciones serán implantadas de manera que: (D).

- a) No afecten a áreas protegidas ni especies amenazadas.
- b) Estarán integrados paisajísticamente.
- c) El desarrollo del polígono industrial en Moraleja estará supeditado a la realización de un estudio hidrogeológico que garantice la integridad de las aguas superficiales y subterráneas.
- d) Se localizarán en las zonas con menor pendiente y próximos a las vías de comunicación.

En artículo 35. Usos en las categorías de ordenación definidas en la zonificación (NAD1).

Las disposiciones relativas a la regulación de usos de las edificaciones en las diferentes zonas de ordenación del Plan se interpretarán de acuerdo con las siguientes definiciones:

f) Uso Industrial (IN). Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen los siguientes tipos:

1. Productivo: aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

(1) Pequeñas instalaciones industriales: Son pequeñas instalaciones industriales de reparación, elaboración y montaje de productos.

(2) Grandes instalaciones industriales: Se consideran así las instalaciones industriales peligrosas o de otro tipo, vertederos y escombreras, de carácter aislado y/o con necesidad de grandes superficies.

(3) Instalaciones de producción de energías renovables, cuya regulación queda establecida en el artículo 22 de la presente Normativa.

2. Almacenaje: aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

En el anexo 1. Matrices para la regulación del suelo no urbanizable.

	Uso Industrial
Zona forestal (artículo 41)	Autorizable

b.1.d) Obras programadas e inversiones públicas de previsible influencia en el desarrollo del Plan Especial de Ordenación o previstas en la planificación sectorial de la Administraciones Públicas.

No hay actualmente.

b.1.e) Afecciones que resulten de la legislación sectorial.

Según consulta en la plataforma ideex.es existe:

- Camino público que cruza la zona de actuación.
- No aparecen yacimientos.
- No aparecen cruzamientos de instalaciones energéticas.
- No se ve afectado por lugares protegidos.
- Le afecta la carretera autonómica EX205.

b.2) Memoria Justificativa:

b.2.a) Justificación de la adecuación urbanística.

Villasbuenas de Gata posee Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con aprobación definitiva el 19 de Diciembre de 1986. El orden de anteriores modificaciones es el que se detalla a continuación:

- Modificación Puntual Nº 1. Con aprobación definitiva el 18 de Abril de 2002 y Publicación DOE el 13 de Junio de 2002.
- Modificación Puntual Nº 2. Con aprobación inicial el 23 de Diciembre de 2008.
- Modificación Puntual Nº 3. Con aprobación definitiva el 29 de Diciembre de 2011 y Publicación DOE el 24 de mayo de 2013.
- Modificación Puntual Nº 4. Con aprobación definitiva el 29 de Octubre de 2015 y Publicación DOE el 22 de Abril de 2016.
- Modificación Puntual Nº 5. Redactada y actualmente en trámite.

El PDSU no es una figura competente para determinaciones en suelo no urbanizable.

El presente Plan Especial de Ordenación (artículo 84 Rplanex) se instrumenta dentro de la Disposición Sexta de la LSOTEX y sus modificaciones:

Disposición adicional sexta. Planes Especiales Industriales.

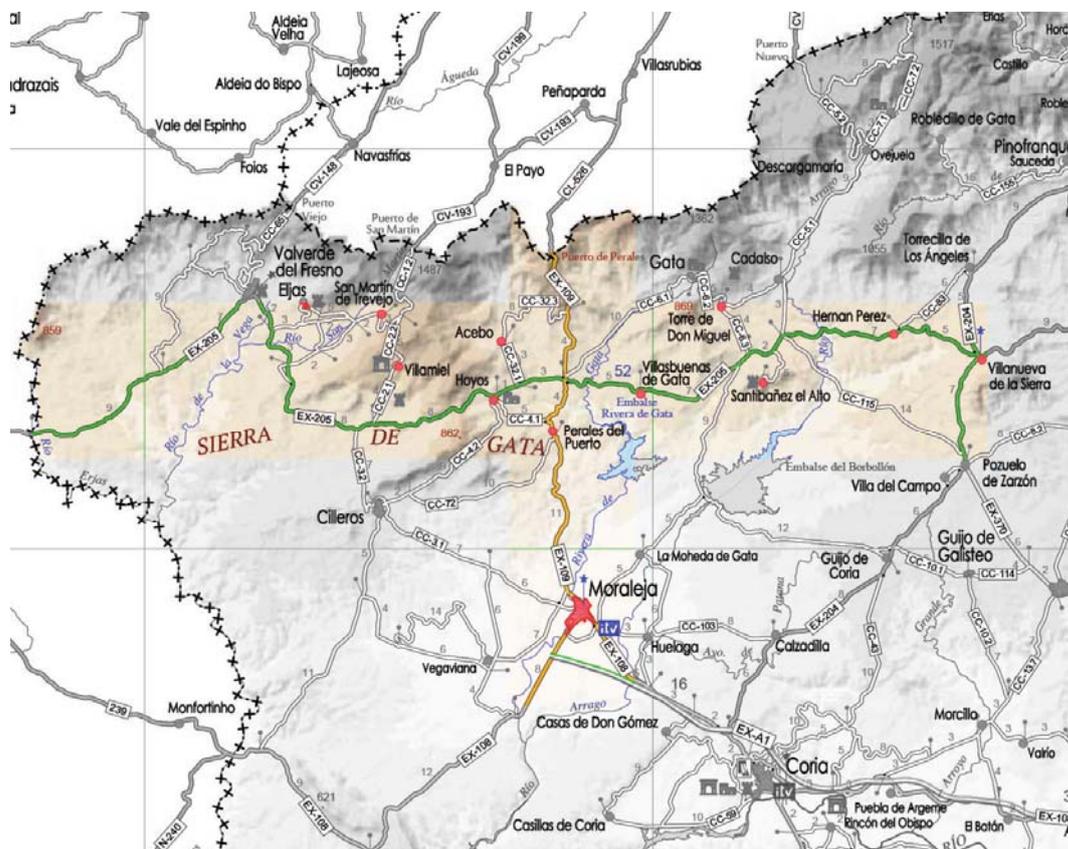
Los municipios que carezcan de planeamiento urbanístico general o que tengan un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano como única figura de planeamiento general, y que no cuenten con suelo destinado a la implantación de industria en sus términos municipales, con el único objeto de posibilitar la implantación de pequeños polígonos industriales, podrán proceder a la reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable con ordenación detallada en todo su ámbito a través de un Plan Especial de Ordenación.

Por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Villasbuenas de Gata apoyado por el Pleno de la Mancomunidad Sierra de Gata se acuerda el desarrollo del polígono industrial comarcal de acuerdo con los criterios orientativos fijados por el Plan Territorial para el desarrollo de la eventual actuación, y se determina de oficio, la forma de Gestión Directa, por el régimen de obra pública ordinaria, para el desarrollo de dicha unidad.

Cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 120.a) de la LSOTEX, se formula por parte del Ayuntamiento de Villasbuenas de Gata la pertinente consulta de viabilidad de la actuación para la transformación.

b.2.b) Justificación de la integración y conexión de la unidad.

La propuesta realizada se encuentra en un cruce de las vías de comunicación terrestres más importantes de la zona noroeste de Extremadura EX205 y EX109 por lo que la ubicación plantea unas expectativas favorables ya que puede servir de articulación natural y común de los municipios que forman la Mancomunidad Sierra de Gata.



b.2.c) Descripción y justificación de la ordenación detallada propuesta.

La ordenación detallada establecida por el desarrollo del polígono industrial objeto de este Plan Especial se realiza en total concordancia con la normativa existente.

El presente Plan Especial de Ordenación Industrial implica la creación de un sector de suelo urbanizable, Sector Industrial Mancomunado (SIM), con una superficie de 448.937 m² que en base a la LSOTEX está clasificado como suelo no urbanizable, aplicándose una ordenación detallada que permita de inmediato la reparcelación y la ejecución de la urbanización, no siendo necesaria la redacción de documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle el sector.

La ubicación del nuevo suelo urbanizable cumple los requisitos reflejados en el artículo 10.1 de la LSOTEX para suelo urbanizable, justificándose la razonabilidad de esta clasificación en función tanto del planteamiento estructural dado por el Plan Territorial

como por su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

Según LSOTEX artículo 10.2 esta clasificación determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

Los terrenos estarán sujetos al régimen de derechos y deberes establecidos para el suelo urbanizable en los artículos 13 y 14 LSOTEX.

La modificación propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento del municipio afectado, así como el de la Mancomunidad donde se asienta, ya que no agota ni satura infraestructuras y queda justificado dentro del contexto de modernización urbanístico que debe mantener todo municipio.

Quedan justificados los artículos 80.5 y 82 de la LSOTEX ya que la solución propuesta cubre las necesidades y objetivos pretendidos, apoyados en el Plan Territorial:

La propuesta mejora la posterior gestión y desarrollo de los espacios adyacentes con su diseño, ordenación y dotación de infraestructuras, se centra en una zona con límites claros tanto con la EX205, arroyo y cortafuegos a monte público.

Es posible el cumplimiento de los deberes derivados de la actuación urbanizadora y que son los de cesión, ejecución de la urbanización y equidistribución.

b.2.d) Descripción y justificación del diseño de la red viaria

La propuesta se apoya en la carretera autonómica EX205 que forma el lindero sur y este del ámbito. Desde el oeste en el actual cruce de las carreteras autonómicas EX205 y EX109 conocido como cruce de la Fatela se proyecta el acceso principal al polígono industrial, planteándose otra salida-entrada en la parte este a la EX205.

Dentro se hace un diseño condicionado por el desnivel y la topografía existentes ajustándose a los trazados ya existentes, creando dos rotondas para permitir la fluidez en el recorrido interior que se unen por dos viales que conforman los frentes de parcelas del futuro desarrollo.

b.2.e) Descripción y justificación de las mejoras en infraestructuras, servicios y dotaciones.

Como elemento estratégico en el desarrollo y futuro de la Sierra de Gata y su formulación como polígono industrial mancomunado por su situación central y en cruce de carreteras importantes de la zona está justificado en el Plan Territorial su creación y ubicación.

Mejora el tejido industrial, permitiendo instaurar actividades medias y grandes que actualmente no pueden tener cabida en los cascos urbanos ni en las ordenaciones urbanísticas de los municipios de la zona.

Además representa un elemento dinamizador tanto para el avance de la comarca como para su desarrollo y mantenimiento de la población rural de los municipios del entorno.

Además se incluye suelo de cesiones para generar tanto la posibilidad de equipamientos mancomunados como de zonas verdes que mejoren la visualización paisajística dentro de su entorno.

Todo ello dando cumplimiento al artículo 80.5 de la Lsotex.

VIARIO.-

Actualmente existen dos caminos de tierra que convergen, según planos de información, cruzando de esta a oeste.

RED DE ABATECIMIENTO DE AGUA.-

No existe. Será necesario proyecto de abastecimiento.

RED DE ALCANTARILLADO.-

No existe. Será necesario proyecto de saneamiento y depuración.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.-

No existe. Será necesario proyecto de instalación eléctrica.

ALUMBRADO PÚBLICO.-

No existe. Será necesario proyecto de alumbrado público.

TELEFONÍA.-

No existe. Será necesario proyecto de telefonía y telecomunicaciones.

b.2.f) Descripción y justificación de las mejoras para el bienestar de la población y cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.

Como bienestar de la población indicar que como punto articulador de la comarca, el desarrollo del polígono industrial pretende que actividades industriales que no tienen posibilidad de realización puedan crear puestos de trabajo y permitir el arraigo de la población en los núcleos colindantes, sirviéndose los mismos de un mayor dinamismo en todas sus actividades.

Posibilidad de realizar desarrollo de equipamientos mancomunados.

Con fin y objetivo de la actuación urbanística y siendo impulsado por las administraciones locales, los usos del suelo se subordinan al interés general. Se crea un ámbito ordenado intentando ajustar topografía, paisajismo, actividad y oportunidades para la comarca.

c) Estudios Complementarios.

En la tramitación del Plan Territorial de Sierra de Gata, aprobada definitivamente y en vigor, se realizó estudio que comprende las necesidades y peticiones de los distintos organismos y particulares interesados. Del mismo se obtuvo como elemento vertebrador de la zona la situación de polígono mancomunado en el eje que forman las dos vías estructurantes de la Sierra de Gata como son las carreteras autonómicas EX205 y EX109.

Aunque existen pequeños polígonos industriales en algunos de los municipios de la zona, la realidad es que no hay ninguno que pueda albergar actividades tanto de media o gran envergadura como que estén retirados de los cascos urbanos para evitar las consiguientes molestias que puedan derivarse.

En este caso el carácter aislado pero a pie de vías principales de comunicación permiten que pueda desarrollarse óptimamente, así como recoger los proyectos industriales de mediana envergadura que no tienen cabida en los cascos urbanos de los municipios de la zona.

d) Normas Urbanísticas

A continuación se detallan las condiciones de aprovechamiento propuestas en la ordenación, así como la justificación de su adecuación a las establecidas en el planeamiento general.

Población Villasbuenas de Gata: 341 habitantes (INE 2018)

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE	SIM – SECTOR INDUSTRIAL MANCOMUNADO
-----------------------------	-------------------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. DATOS GENERALES

Descripción del ámbito	
Se encuentra en el cruce de las dos carreteras autonómicas que vertebran la Sierra de Gata EX 205 y EX 109.	
Superficies	
Superficie de sector (m2s)	272.773,71
Red básica exterior adscrita (m2s)	0
Terreno dotacional público existente (m2s)	0
Total computable (m2s)	272.733,71

2. PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		M2 edif	M2/m2	A. Objetivo (u.a.)	A medio (u.a./m2)
Total lucrativo + sistemas locales	272.773,71	100%	137.237,60	0,503	137.237,60	0,503
Total SSGG interiores	0	0				
Total UA	272.773,71	100%				

3. USOS

Uso Global	Productivo
Uso pormenorizado mayoritario	Industrial
Usos permitidos	Productivo artesanal, logístico, especial, terciario, agroindustrial, infraestructuras. Dotacional. Zonas verdes.
Usos prohibidos	Residencial, agropecuario.

4. DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS

USO	TIPO	EDIFICABILIDAD (m2c)	% EDIFICABILIDAD S/TOTAL
INDUSTRIAL	IND	137.237,60	100%

[Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento parcelas urbanizadas suficientes para localizar el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector.]

5. DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZV	Mínimo 10%	s/ Superficie del sector	43.971,06 (min 27.277,37)
DOT	-	-	9.085,78
Total	Mínimo 15%	s/ Superficie del sector	53.056,84
APARCAMIENTOS			
Aparcamiento privado	1.373 Total	Min 1.373	M2c/100
Aparcamiento público	725 Total	Min 687	M2c/200
	711 Normal		
	14 Accesible	Min 14	Mínimo 2%
TOTAL	2.098 plazas		

6. CONDICIONES DE DESARROLLO

INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del sector se establece directamente por el presente Plan Especial.
---	---

7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

USOS PORMENORIZADOS Y DOTACIONES LOCALES

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIFICABILIDAD NETA m ² c/m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)
IND	1	49.910,21		0,75	37.432,66
	2	18.714,43		0,75	14.035,82
	3	6.296,98		0,75	4.722,74
	4	16.871,34		0,75	12.653,51
	5	5.119,47		0,75	3.839,60
	6	14.565,31		0,75	10.923,98
	7	32.897,66		0,75	24.673,25
	8	38.608,06		0,75	28956,05
TOTAL LUCRATIVO			182.983,46	0,75	137.237,60

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES			ESTÁNDARES DOTACIONALES	MÍNIMO
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)				
ZV	1	2.588,54		
	2	41.382,52		
TOTAL ZV			43.971,06	16,12%
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)				
DOT	1	3.390,34		
	2	3.868,25		
	3	1.827,19		
TOTAL DOT			9.085,78	
TOTAL SIN VIARIO			53.056,84	19,45%
TOTAL VIARIO			36.733,41	
TOTAL RED SECUNDARIA			89.790,25	

**Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Mancomunidad de Sierra de Gata**

APARCAMIENTOS			
Aparcamiento privado	1.373 Total	Min 1.373	M2c/100
Aparcamiento público	725 Total	Mín 687	M2c/200
	711 Normal		
	14 Accesible	Min 14	Mínimo 2%
TOTAL	2.098 plazas		

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		M2 edificable	M2/m2
Total lucrativo	182.983,43	67,08%	137.237,60	0,503
Total Red secundaria	89.790,25	32,92%		
TOTAL		100%		

e) Cuaderno de condiciones

En la realización de las obras de infraestructura a desarrollar será necesaria tanto la adaptación normativa ambiental como sectorial y técnica como su adecuación a la topografía del terreno.

Las infraestructuras pendientes que tendrán que realizar su desarrollo con la aprobación del Plan Especial serán:

VIARIO.- Desarrollo de viales con calzada, zonas de aparcamiento y aceras.

RED DE ABATECIMIENTO DE AGUA.- Será necesario proyecto de abastecimiento.

RED DE ALCANTARILLADO.- Será necesario proyecto de saneamiento y depuración.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.- Será necesario proyecto de instalación eléctrica.

ALUMBRADO PÚBLICO.- Será necesario proyecto de alumbrado público.

TELEFONÍA.- Será necesario proyecto de telefonía y telecomunicaciones.

f) Reglamentación de la edificación

Las determinaciones contenidas en la presente Memoria, así como en el resto de los documentos del Plan Especial tienen carácter normativo y son de aplicación a todas las actuaciones e intervenciones, tanto públicas como privadas que se realicen dentro de su ámbito.

Primero, se incluyen artículos sobre las condiciones de la edificación.

Segundo, se indican las condiciones particulares de las distintas clases de uso que se incluyen en el sector.

Tercero, se incluyen las ordenanzas reguladoras:

- Ordenanza IND: Industrial.
- Ordenanza DOT: Dotacional.
- Ordenanza ZV: Zonas Verdes.

TÍTULO 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 1. Parcela y superficie de parcela.

a. Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, definida en el Plano de Parcelación del presente Plan Especial.

b. Superficie de la parcela es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los límites de la misma.

Artículo 2. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso de la misma.

Artículo 3. Relación entre Edificación y Parcela.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto en las presentes Ordenanzas.

Artículo 4. Agrupación y Subdivisión de Parcelas.

Se permiten agrupaciones de parcelas para formar otra de mayores dimensiones.

El área de movimiento de la edificación de la nueva parcela se obtendrá de la eliminación de los retranqueos laterales de las parcelas originales en el lindero por donde se agrupan sin que ello suponga ni aumento de coeficiente de ocupación, si estuviera señalado, ni aumento de la edificabilidad permitida. En todo caso, a la nueva parcela se le aplicará el coeficiente de edificabilidad correspondiente a la superficie resultante de la agregación.

La ordenación de volúmenes edificables resultantes y el señalamiento de alineaciones y rasantes podrán realizarse mediante Estudios de Detalle, de acuerdo con las determinaciones contenidas en la ley del suelo en vigor.

La subdivisión de parcelas desde una mayor podrá realizarse mediante segregaciones o

Proyectos de Parcelación que deberán cumplir las siguientes condiciones:

— La parcela mínima resultante no será inferior a 500 metros cuadrados.

— La edificabilidad de la parcela inicial se distribuirá proporcionalmente a la superficie de cada nueva parcela sin que, por tanto, la edificabilidad resultante pueda ser superior a la de la parcela originaria.

— Cada una de las parcelas resultantes cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada en los documentos del Proyecto de Interés Regional.

— Ninguna edificación industrial tendrá acceso por vial en “fondo de saco” de carácter definitivo, si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización.

Artículo 5. Taza de fachada de la edificación.

Es la proyección en planta del borde exterior de la edificación sin tener en cuenta los cuerpos volados, entendiéndose éstos en las condiciones que se definen en las presentes Ordenanzas.

Artículo 6. Cuerpos volados y elementos salientes.

Son cuerpos volados todos los cuerpos de edificación que se adelanten hacia la calle o espacio libre de parcela desde la fachada de la edificación no pudiendo sobrepasar un saliente máximo de 1,50 m.

Pueden ser:

a. Cuerpos volados abiertos cuando, situados en planta superior a la baja, presenten un peto o barandilla en un máximo de 2/3 de la longitud en planta de la fachada. Si sobrepasa este valor, se entenderá como fachada de la edificación.

b. Cuerpos volados cerrados cuando, situados en planta superior a la baja, presenten cerramiento en toda la altura de planta en un máximo de 2/3 de la longitud en planta de la fachada. Si sobrepasa este valor, se entenderá como fachada de la edificación.

— Elementos salientes son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional.

No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

El vuelo de los elementos salientes tendrá iguales limitaciones que las de los cuerpos volados.

Artículo 7. Alineación a vial.

Alineación a vial es la línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales, plazas o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado, separando los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Artículo 8. Alineación de la edificación.

Es la línea que determina el límite exterior de la Traza de fachada de la edificación que se establece en algunas parcelas y que no podrá ser sobrepasada salvo por cuerpos volados y elementos salientes.

Artículo 9. Fondo Edificable.

El fondo edificable determina el límite interior de la Traza de fachada de la edificación en el lado opuesto a la alineación obligatoria o a la alineación de la edificación.

Artículo 10. Profundidad máxima edificable

Es la distancia máxima y perpendicular desde la alineación, que establece la proyección de la edificación.

Artículo 11. Retranqueos.

1. Es el espacio de terreno no edificado y comprendido entre la alineación a vial exterior y la línea de edificación, o entre las líneas medianeras colindantes y la línea del perímetro de la edificación.
2. El retranqueo no se limita en magnitud.
3. No se considerará retranqueo cuando existan algunas plantas con cerramiento de fachada remetido con respecto al plano vertical definido por la Traza de fachada de la edificación.

Artículo 12. Patio abierto

Son los patios interiores de parcela que presentan uno de sus lados abiertos sobre las alineaciones o líneas de edificación.

Artículo 13. Superficie libre

Es la franja existente en la parcela destinada a espacio libre y no ocupada por la edificación.

Artículo 14. Edificación aislada, adosada y retranqueada.

Edificación aislada es la edificación retranqueada en todos sus linderos. Edificación adosada es la edificación que al menos presenta una medianera adosada a algún lindero contiguo a otra propiedad. Edificación retranqueada es la edificación separada de la línea de alineación con vial público.

Artículo 15. Separación entre edificaciones

Es la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Artículo 16. Edificación libre

Es la edificación de composición libre, no estando condicionada su posición en la parcela.

Artículo 12. Rasantes. Cota Natural del Terreno.

1. Rasante es la línea que se señala como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada en el eje de la vía. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 13. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro de la Traza de fachada de la edificación y de los linderos, en el caso en que la edificación se adose a éstos.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición establecidas por la ordenación, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada, en ambos casos a determinar en las condiciones particulares de zona.

Artículo 14. Construcciones Auxiliares

Se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a usos no prohibidos en las presentes Normas.

Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.

Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona.

En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

Artículo 15. Definición de Plantas de la edificación.

PLANTA BAJA: Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano o semisótano.

En ningún caso la planta baja tendrá su pavimento a una cota por debajo de 0,60 m. respecto a la rasante de la vía o del terreno.

PLANTA SEMISÓTANO: La Planta Semisótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,90 metros por encima de la vía o del terreno circundante. Un semisótano no podrá superar el valor anterior.

En los semisótanos no está permitido el uso de comercial, oficinas, servicios o usos públicos.

Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 m.

No obstante, cuando se trate de edificios de uso público en su totalidad, se admite en la planta de semisótano cualquier uso, excepto el de vivienda, siempre y cuando se trate de usos necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será al menos de 2,50 metros.

PLANTA SÓTANO: La Planta Sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,90 metros por encima del nivel de la rasante de la vía o del terreno circundante.

Si sobrepasa este valor, será considerada como planta semisótano.

En los sótanos no está permitido el uso de comercial, oficinas, servicios o usos públicos.

Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 m.

No obstante, cuando se trate de edificios de uso público en su totalidad, se admite en la planta de sótano cualquier uso, excepto el de vivienda, siempre y cuando se trate de usos necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será al menos de 2,50 metros.

PLANTA DE PISO: Es toda planta situada por encima de la Planta Baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo.

Artículo 16. Superficie Edificada y Superficie Edificable.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación, contando los espacios no cerrados en sus cuatro lados al 50% y descontando los cuerpos volados abiertos.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie edificable es el valor que se establece en el presente Plan para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela excluyéndose de este valor los sótanos y semisótanos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los elementos técnicos de las instalaciones.

Artículo 17. Altura reguladora del edificio. Alturas máximas.

La altura reguladora es la cota máxima que puede alcanzar la cornisa o el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada, entre la intersección con la cara inferior del forjado o cornisa y la rasante de la calle; o en su caso del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que las Alineaciones de la edificación no coinciden con la Alineación de vial. La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora, pero sí puede ser inferior. Puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Artículo 18. Construcciones permitidas sobre la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora se permiten las siguientes construcciones:

- a) Las cubiertas, cuando no sean planas.
- b) Se permitirán construcciones para albergar instalaciones técnicas como son las de calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos y similares, así como casetones de escalera y ascensores. En todo caso sus dimensiones deberán justificarse convenientemente de acuerdo con la normativa sectorial vigente aplicable en cada caso.

Estas instalaciones deberán ser directamente accesibles desde las zonas comunes del edificio, quedando prohibida su comunicación con los espacios de los niveles inferiores proyectados.

Los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia.

En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la composición arquitectónica general del edificio.

Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.

Artículo 19. Tratamiento de los espacios libres de parcela.

El espacio libre que reste de la edificación principal de cada parcela recibirá un tratamiento ajardinado al menos en un 25% de la superficie restante, el otro 75% podrá ser pavimentado con tratamiento rígido.

Artículo 20. Cerramientos y Vallados.

1. Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

TÍTULO 2. CONDICIONES DE USOS.

Artículo 21. Condiciones generales.

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos en este Proyecto de Interés Regional y serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece en el mismo.
2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en este Proyecto de Interés Regional.

En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir la normativa sobre accesibilidad.

Artículo 22. Tipos de Usos.

1. Por su grado de determinación y concreción se distinguen entre usos globales y usos pormenorizados.
 - a) Uso global: uso genérico mayoritario asignado por los instrumentos de ordenación a un sector o ámbito, que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Productivo, Dotacional y Zonas Verdes.
 - b) Uso pormenorizado: uso correspondiente a las diferentes tipologías en las que pueden desglosarse los usos globales y que los instrumentos de ordenación o desarrollo asignan a cada parcela concreta.

c) Uso permitido: uso que se ajusta a las determinaciones de los instrumentos de ordenación. Los usos permitidos pueden ser característico o mayoritario, alternativo y compatible.

c.1) Uso característico o mayoritario: uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

c.2) Uso alternativo: uso permitido que sustituye al característico o mayoritario.

c.3) Uso compatible: usos permitidos cuya implantación viene determinada como demanda del uso característico y en una proporcionada relación con éste, o que los instrumentos de ordenación o desarrollo admiten como complemento o alternativa al uso mayoritario.

d) Uso prohibido: uso contrario a las determinaciones de los instrumentos de ordenación.

e) Uso preexistente: uso ya materializado en una zona de ordenación o en una parcela concreta.

Artículo 23. Definiciones de los diversos usos.

Los usos establecidos en el ámbito del presente Plan Especial son:

1. Uso Productivo.
2. Uso agroindustrial.
3. Uso Terciario.
4. Uso dotacional.
5. Uso zonas verdes.
6. Uso de infraestructuras y servicios urbanos.

Definiéndose los mismos:

1) Uso productivo: uso que engloba las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes o a la producción de servicios. Integra los usos pormenorizados productivo artesanal, industrial, logístico y especial.

1.1) Uso productivo artesanal: manufacturas de bienes y mercancías.

1.2) Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.

1.3) Uso logístico: actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.

1.4) Uso especial: actividades que por su naturaleza son técnicamente incluíbles en algunas de las categorías anteriores, pero por sus características específicas (volumen, peligrosidad, impacto, etc.) precisen una regulación urbanística especial.

2) Uso agroindustrial: es aquel desarrollado en industrias que tienen por objeto la transformación y/o almacenamiento de productos del uso agropecuario.

3) Uso terciario: usos cuya finalidad es la prestación de servicios.

3.1) Uso comercial: actividades de suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.

3.2) Uso oficinas: actividades de prestación de servicios profesionales, financieros, etc.

3.3) Uso recreativo: actividades vinculadas al ocio y esparcimiento.

3.4) Uso hotelero: actividades destinadas al alojamiento temporal.

4) Uso dotacional: usos que comprenden las instalaciones y servicios destinados a satisfacer las necesidades de la población, localizados en los sistemas de infraestructuras, redes de servicio y equipamientos de cualquier tipo (sanitario, educativo, cultural, etc.).

5) Uso zonas verdes: uso público destinado a zonas verdes, como parques, jardines o áreas de juego y espacios libres, como plazas y áreas peatonales, para el esparcimiento de la población y la mejora de las condiciones ambientales de los núcleos y asentamientos.

6) Uso de infraestructuras y servicios urbanos. El uso de infraestructuras y servicios urbanos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones, tales como las de los centros de transformación o producción de energía, así como los de almacenamiento y distribución de cualquier tipo de combustible.

Los elementos de este sistema podrán ser:

6.1) Lineales. Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de telecomunicaciones, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

6.2) No lineales. Que incluye, asimismo, los depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

TÍTULO 3. ZONAS DE ORDENANZAS.

Artículo 24. Ordenanza Industrial (IND).

1. Tipología: Edificaciones aisladas y adosadas.
 2. Usos: Pormenorizado: Industrial
- Uso permitido alternativo: Resto de usos productivos.
 - Uso permitido compatible: agroindustrial, terciario, dotacional e infraestructuras y servicios urbanos.
 - Uso prohibido: resto.
3. Parcela mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
 4. Frente mínimo: 10 metros.
 5. Ocupación: Sobre rasante. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco (75%) por ciento. Bajo rasante. Podrá construirse (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.
 6. Edificabilidad neta: 0,75 m²c/m²s.
 7. Altura de las Edificaciones: La altura reguladora expresada en unidades métricas será:
 - 24 metros salvo que, excepcionalmente y por necesidades funcionales de la actividad desarrollada en la edificación, se justifique una altura mayor, en las edificaciones destinadas a uso productivo y agroindustrial.
 - 12 metros en edificaciones destinadas a uso terciario.
 - 9 metros en edificaciones destinadas a usos dotacional y de infraestructuras y servicios urbanos.
 8. Posición de la edificación:
 - Distancia mínima al linde frontal: 5 metros.
 - Distancia mínima a lindes laterales y posterior: No se limita.
 - Distancia mínima entre edificios de la misma parcela: No se limita.
 9. Construcciones auxiliares: Según artículo 14.
 10. Plazas de aparcamiento privadas: Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación en el interior de la parcela. Si la actividad requiere carga y descarga, ésta deberá realizarse dentro de la parcela o utilizando el viario interno de la zona en caso de que éste sea suficiente para dicha función sin interrupción del normal funcionamiento del mismo.
 11. Condiciones Particulares de Estética: El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

12. Condiciones Particulares de los minipolígonos: En las parcelas calificadas con esta ordenanza cuya superficie sea superior a 5.000 m² podrán constituirse minipolígonos manteniendo la unidad de la parcela pero estableciendo una subdivisión en lotes individuales. Sobre estos minipolígonos serán de aplicación las siguientes condiciones:

- La edificabilidad máxima del conjunto será de 0,75 m²c/m²s calculada sobre la superficie total de la parcela en la que se pretenda implantar el minipolígono. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes y el espacio privado interior de la parcela.
- Se exigirá la constitución de una comunidad de propietarios.
- La superficie libre de parcela constituirá un proindiviso.
- Los lotes o unidades interiores serán de superficie no inferior a 200 m², con frentes al viario interior no inferiores a 10 metros.
- El viario interior del minipolígono tendrá un ancho mínimo de 12 metros.
- Las distintas unidades interiores al minipolígono dispondrán de acceso independiente desde el viario interior.
- Deberán especificarse en el Estudio de Detalle, y señalizarse en la obra, las plazas de aparcamiento interiores a la parcela, exigibles en virtud de esta normativa.
- El acceso a las distintas unidades del minipolígono se realizará desde el viario interior de éste, quedando prohibido el acceso directo desde el viario público exterior. El acceso al minipolígono desde el viario público exterior se centralizará en puntos localizados del perímetro, con un máximo de 1 acceso por cada 2.000 m² de superficie total.
- Las acometidas de las redes de servicios serán únicas para el conjunto del minipolígono, sin perjuicio del desarrollo de una red interior privada con contadores individuales para cada unidad.
- La solución arquitectónica del conjunto se sujetará a un tratamiento homogéneo de fachadas conforme a lo que establezca el Estudio de Detalle.

Artículo 25. Ordenanza Dotacional (DOT).

1. Tipología: Edificaciones aisladas y adosadas.
 2. Usos: Pormenorizado: Dotacional
- Uso permitido alternativo: Infraestructuras y servicios urbanos.
 - Uso prohibido: Resto.
3. Parcela mínima: libre.
 4. Frente mínimo: libre.

5. Ocupación: Libre
6. Edificabilidad neta: 2 m²c/m²s.
7. Altura de las Edificaciones: No se limita.
8. Posición de la edificación: No se limita.
9. Construcciones auxiliares: Según artículo 14.
10. Plazas de aparcamiento privadas: Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación en el interior de la parcela, con la reserva normativa de plazas adaptadas según la legislación en vigor.
11. Condiciones particulares de estética: Libre.

Artículo 26. Ordenanza Zonas Verdes (ZV).

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población o a proteger y acondicionar el sistema viario. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Usos: Pormenorizado:

A) Jardines: son aquellos espacios libres destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados.

C) Áreas de ocio: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas.

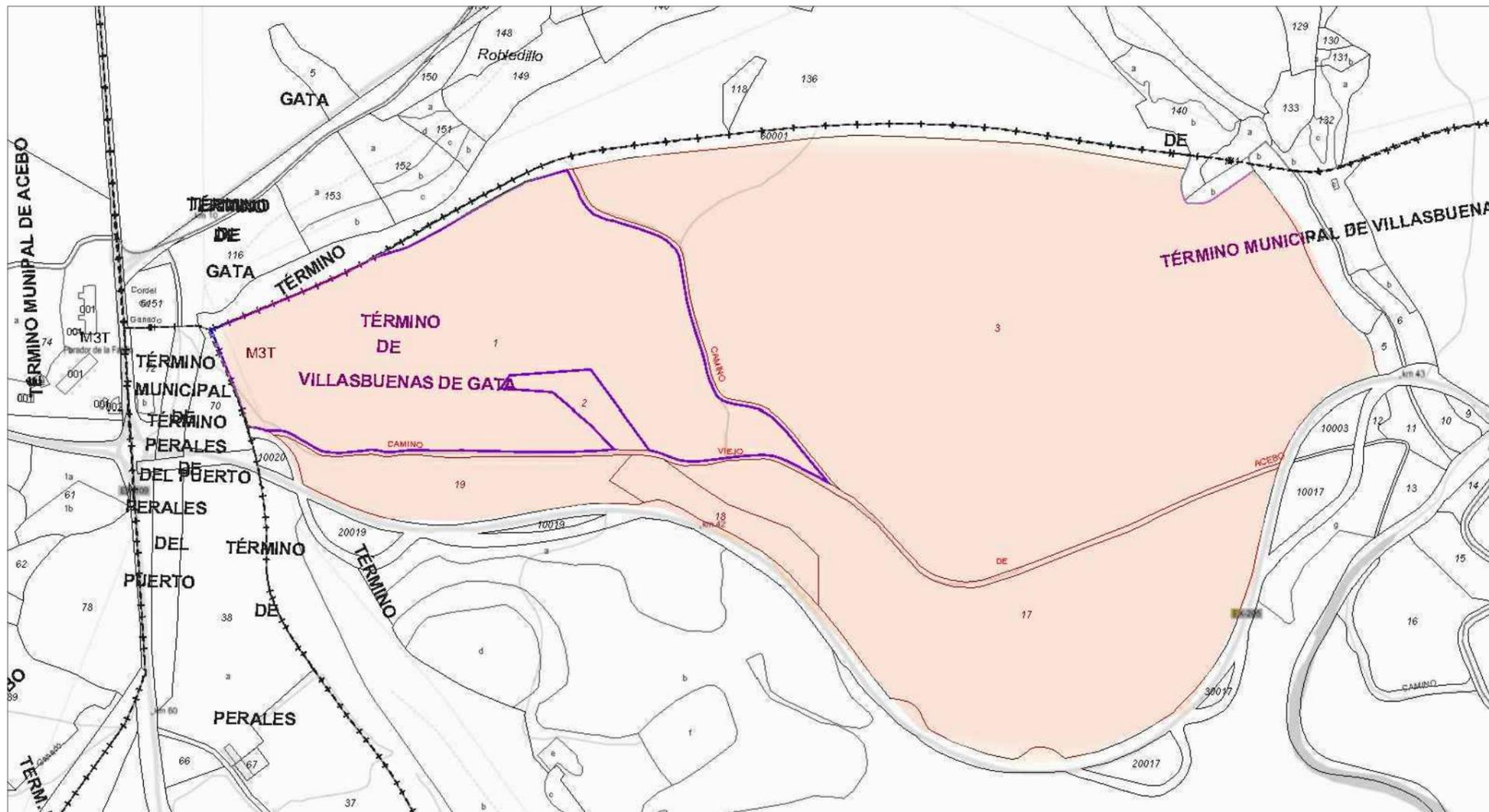
· Uso permitido alternativo: Infraestructuras y servicios urbanos.

· Uso prohibido: Resto.

3. Ocupación: Las zonas verdes se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 20% de la superficie de la zona.
4. Altura de las Edificaciones: 7,5 metros.
5. Posición de la edificación: No se limita.
6. Condiciones particulares de estética de las edificaciones: Libre.

g) Planos

- 1/3 Plano de situación y parcelas catastrales.
- 2/3 Plano de zonificación.
- 3/3 Plano de ordenanzas.



Referencia catastral	Localización	Superficie gráfica parcela (m2)
10219A005000010000EG	Polígono 5 parcela 1	92.118
10219A005000030000EP	Polígono 5 parcela 3	214.033
10219A0050000170000EJ	Polígono 5 parcela 17	85.180
10219A0050000190000ES	Polígono 5 parcela 19	17.457
10219A005000020000EQ	Polígono 5 parcela 2	4.008
10219A0050000180000EE	Polígono 5 parcela 18	7.136
	Camino	29.005
Total		448.937

Parcelas catastrales afectadas



Indicaciones Plan Territorial de la Sierra de Gata

AYUNTAMIENTO DE VILLASBUENAS DE GATA

PLAN ESPECIAL
DE ORDENACIÓN
INDUSTRIAL

Situación y parcelas catastrales

AVANCE

01/03

MANCOMUNIDAD
MUNICIPIOS
SIERRA
DE
GATA

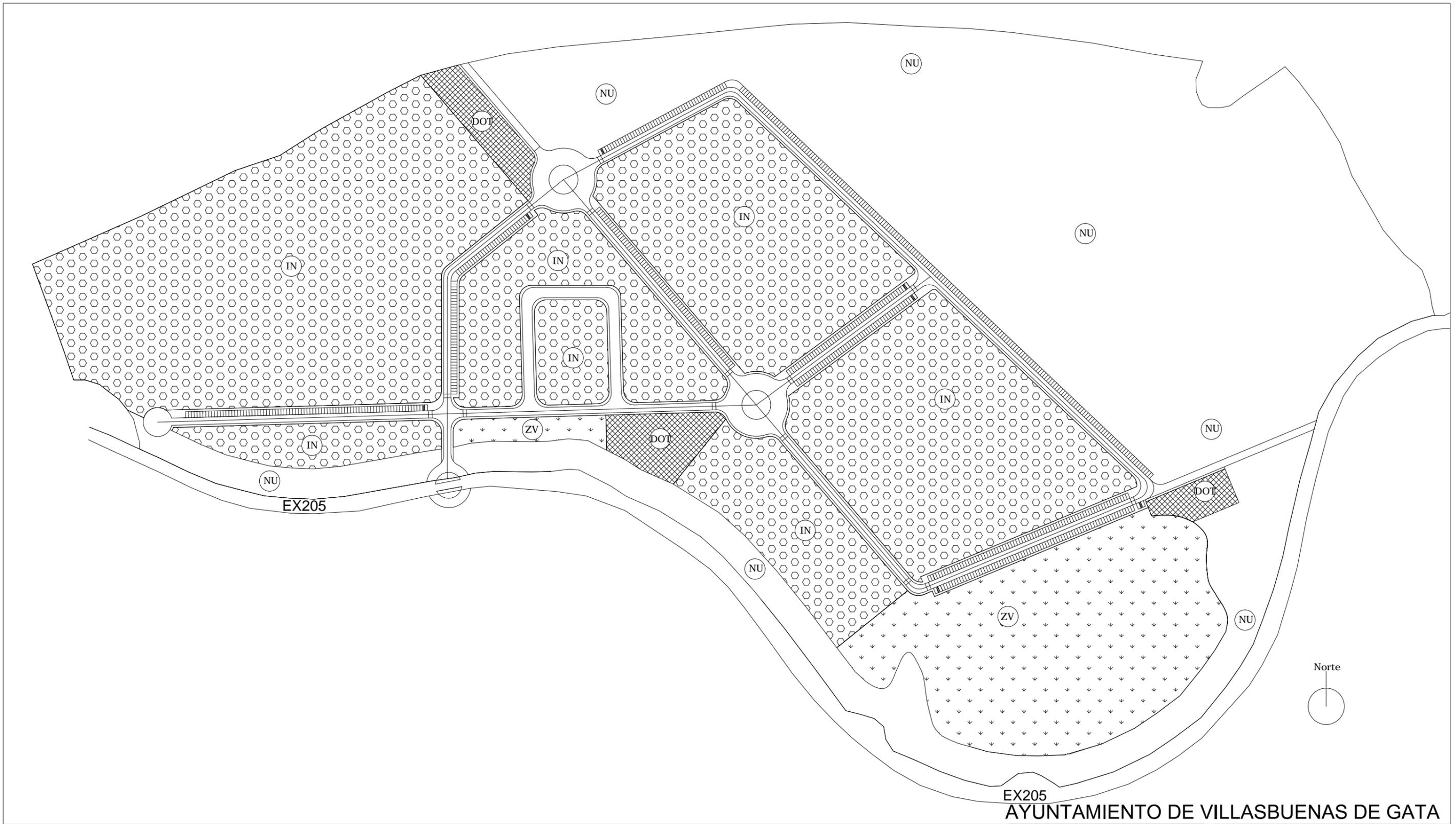
POLÍGONO INDUSTRIAL MANCOMUNADO

Escala: s/e Fecha: Mayo 2019

Versión 1. a3

Redactor: Julio Javier Rama Toribio, arquitecto

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE



EX205
 AYUNTAMIENTO DE VILLASBUENAS DE GATA

(IN)		SUELO INDUSTRIAL	SUP.: 182.983,46 M2.
(DOT)		SUELO DOTACIONAL	SUP.: 9.085,78 M2.
(ZV)		ZONA VERDE LOCAL	SUP.: 43.971,06 M2.
		SISTEMA VIARIO	SUP.: 36.733,41 M2.
(NU)		NO URBANIZABLE	SUP.: 176.163,29 M2.
SUP.TOTAL CATASTRAL AFECTADA: 448.937,00 M2.			

PLAN ESPECIAL
 DE ORDENACIÓN
 INDUSTRIAL

AVANCE

MANCOMUNIDAD
 MUNICIPIOS
 SIERRA
 DE
 GATA

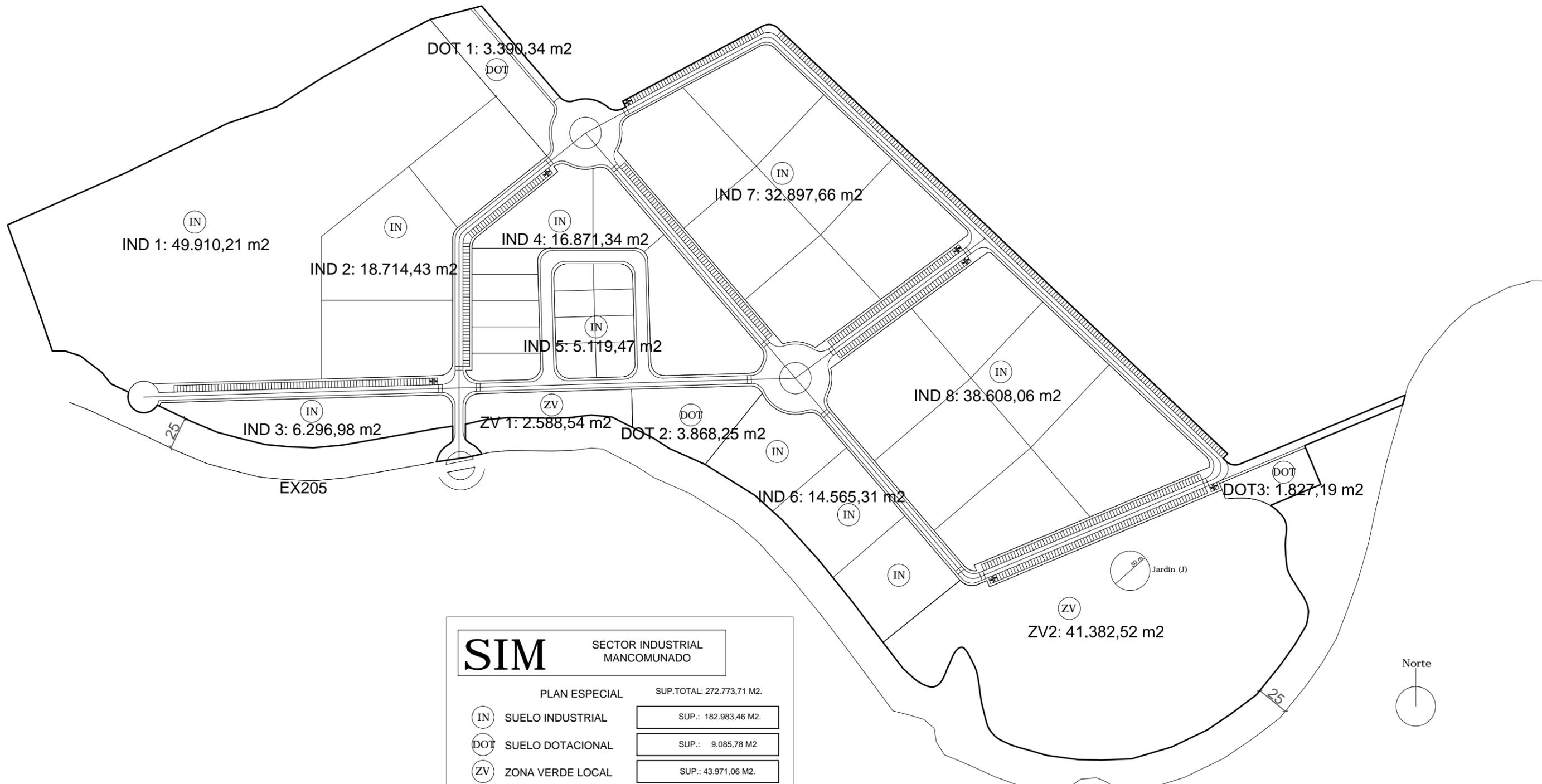
Zonificación

02/03

POLÍGONO INDUSTRIAL MANCOMUNADO

Escala: 1/3.000 Fecha: Mayo 2019
 Versión 1. a3

Redactor: Julio Javier Rama Toribio, arquitecto
 OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE



SIM		SECTOR INDUSTRIAL MANCOMUNADO	
PLAN ESPECIAL		SUP.TOTAL: 272.773,71 M2.	
(IN)	SUELO INDUSTRIAL	SUP.:	182.983,46 M2.
(DOT)	SUELO DOTACIONAL	SUP.:	9.085,78 M2.
(ZV)	ZONA VERDE LOCAL	SUP.:	43.971,06 M2.
SISTEMA VIARIO		SUP.:	36.733,41 M2.

EX205
AYUNTAMIENTO DE VILLASBUENAS DE GATA

<p>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL</p> <p>AVANCE</p> <p>MANCOMUNIDAD MUNICIPIOS SIERRA</p> <p>DE GATA</p>	<p>Ordenanzas</p> <p>03/03</p> <p>POLÍGONO INDUSTRIAL MANCOMUNADO</p> <p>Escala: 1/3.000 Fecha: Mayo 2019 Versión 1. a3 Redactor: Julio Javier Rama Toribio, arquitecto OFICINA TECNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE</p>
---	---