



OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO.
MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS IBORES JARA

MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE CASTAÑAR DE IBOR.

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO PARA USO INDUSTRIAL JUNTO A LA
COOPERATIVA SAN BENITO ABAD. (SUBSANACIÓN v.1)



EQUIPO REDACTOR: OGU VAT MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA
ARQUITECTO – DIRECTOR: GEMMA LUCÍA NAVAS PÉREZ.
ASESOR JURÍDICO: ALBERTO VIZCAÍNO CABEZÓN.
ARQUITECTO TÉCNICO: DAVID IVÁN DE LA LLAVE BARBERO.
DELINEANTE ADMINISTRATIVO: ELISABET REJA FALERO.

ÍNDICE.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. OBJETO Y ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN.
2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.
3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
5. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.
6. PLANEAMIENTO ACTUAL.
7. PLANEAMIENTO PROPUESTO.
8. CONCLUSIÓN.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

1. Delimitación de suelo urbano.
2. Zona de actuación.
3. Nuevo límite de suelo urbano.

1. OBJETO Y ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN.

La Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral Villuercas-Ibores-Jara, redactó en marzo del pasado año 2015 la modificación referente a la Ampliación de Suelo Urbano para uso industrial junto a la Cooperativa San Benito Abad a instancias del Ayuntamiento de Castañar de Ibor.

En la propuesta redactada inicialmente se planteaba **incorporar al casco urbano** de Castañar de Ibor, un terreno limítrofe en el Noreste, de 3.289 m² de superficie que actualmente, al estar fuera de la delimitación tiene la clasificación de suelo no urbanizable.

Para ello **se consideraba la posible exención** del cumplimiento de las reservas mínimas en las zonas de borde inmediatas al urbano consolidado, de acuerdo con el artículo 74.4 de la LSOTEX y el 29 del RPLANEX.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el 28 de abril de 2015 aprobó inicialmente la modificación abriendo el plazo de información pública.

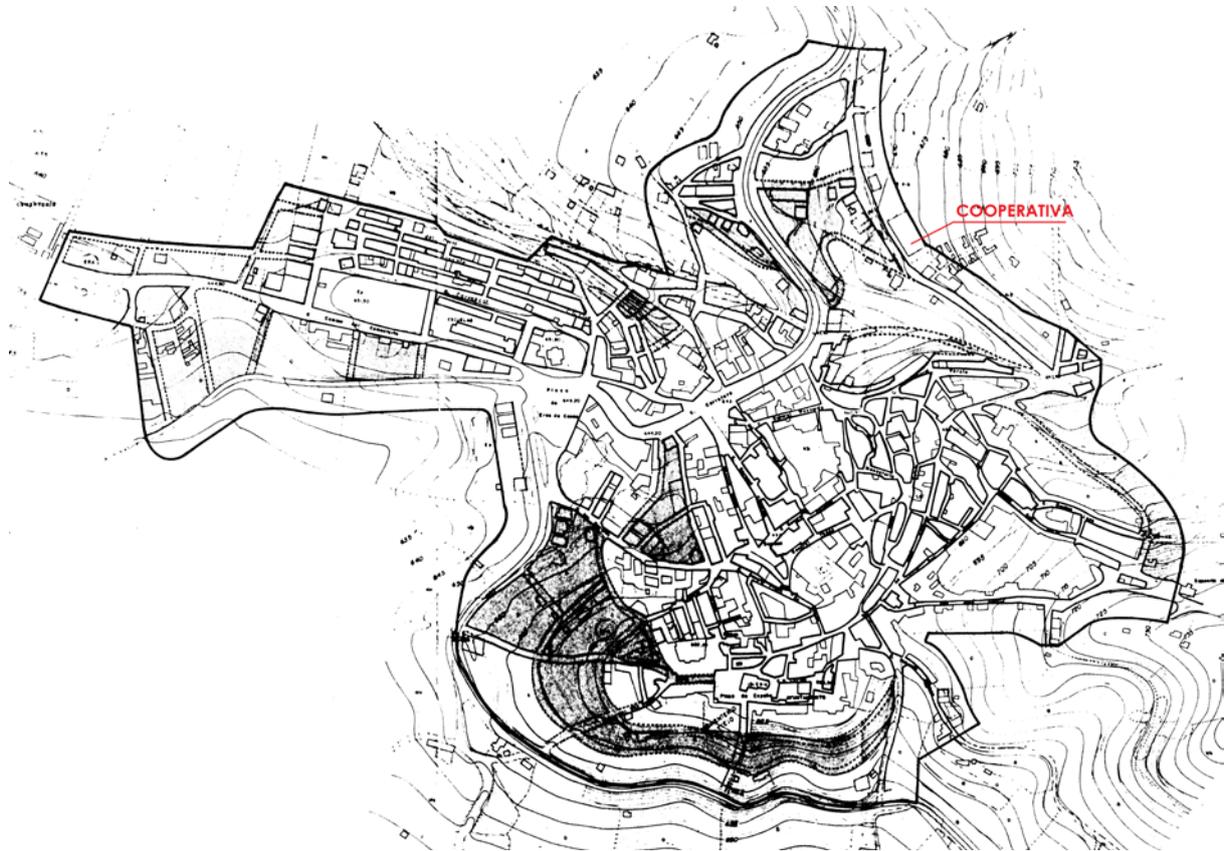
El 3 de noviembre de 2015, se emite Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente, formulando el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, para dicha modificación, considerando que la actuación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, considera que no parecen concurrir las circunstancias excepcionales alegadas por el Ayuntamiento para eximir a la actuación del cumplimiento de las reservas mínimas, por ello, en la sesión de 25 de febrero de 2016, acordó **DEJAR EN SUSPENSO** el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva, hasta tanto se corrija la propuesta presentada y se incorpore al expediente el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Tras dicho acuerdo, la Oficina de Urbanismo de la Mancomunidad procede a subsanar el documento redactado originalmente generando la versión v.1 para distinguirlo del documento inicial.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente en la actualidad, fue aprobado definitivamente el 4 de noviembre de 1.985 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 16 de diciembre de 1.985.

Será objeto de este documento la modificación la Delimitación de Suelo Urbano fijada en el plano número 9, y concretamente el perímetro definido en el entorno de la Cooperativa San Benito Abad, las condiciones de uso en las edificaciones establecidas en el artículo 3.1 del título tercero del planeamiento, y la dimensión del fondo máximo edificable que fija el punto 5.1.5 del *Capítulo 1 - Condiciones generales de edificación en suelo urbano del Título V - Régimen Urbanístico del suelo.*



Perímetro urbano fijado en el plano 9 del PSDU.

2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

Planeamiento vigente en el municipio:

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Castañar de Ibor.

Legislación urbanística aplicable:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y modificaciones.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Legislación ambiental aplicable:

- Ley 16/2015, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones legales vigentes.

3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Actualmente está en funcionamiento en el municipio, la Cooperativa del Campo San Benito Abad, dedicada a la producción de aceite de oliva. Durante el periodo de tramitación transcurrido desde la aprobación inicial de la modificación hasta la redacción de esta subsanación, se ha construido la nave que en principio se planteaba como ampliación de las instalaciones para poder almacenar el aceite producido en condiciones adecuadas.



Instalaciones de la cooperativa.

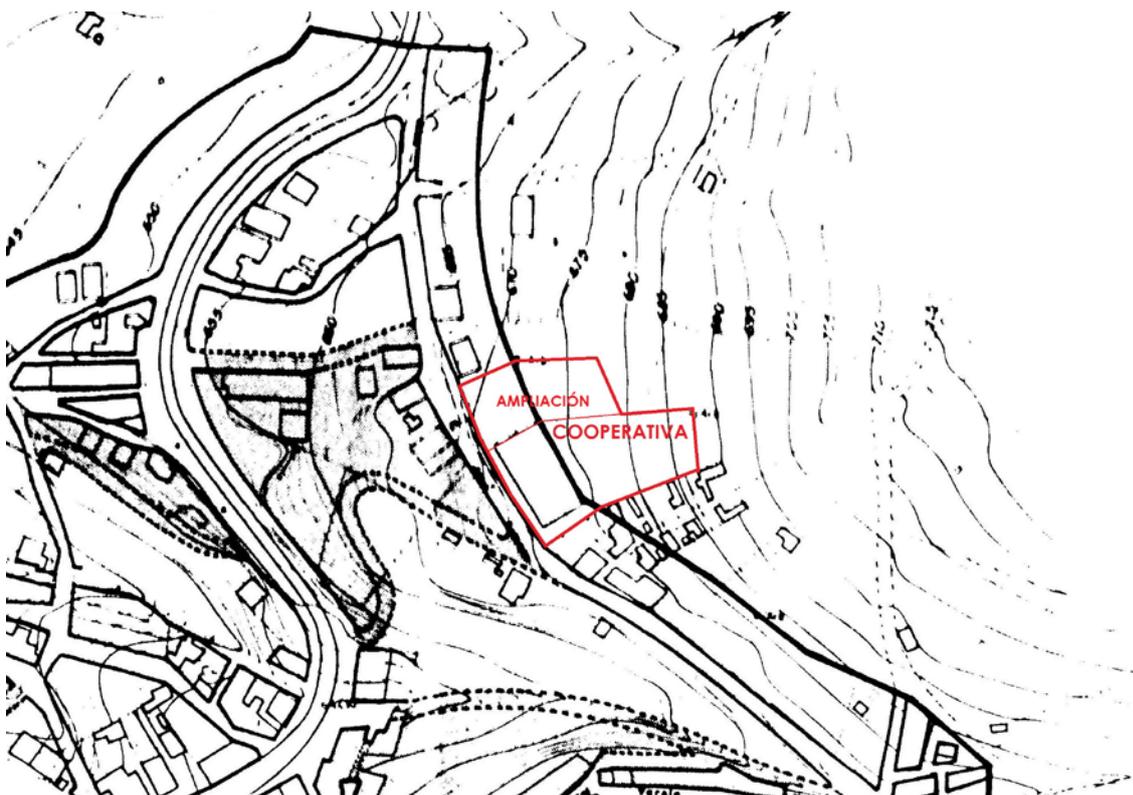


Zona de ampliación (Urbana).



Nave de reciente construcción.

La ubicación de la almazara, justo en el perímetro del suelo urbano del municipio, impide que esta ampliación pueda llevarse enteramente en suelo clasificado como urbano y se necesite una pequeña bolsa de suelo fuera de la delimitación aprobada en la actualidad. Por otro lado, existen algunas edificaciones anexas a la nave principal, pero situadas también fuera del perímetro urbano.



Ubicación de la instalación en el plano del PDSU.



Vista aérea del entorno de la instalación.

Además las condiciones que fija el planeamiento en relación tanto al uso industrial que se pretende ampliar como al fondo máximo edificable de la edificación impiden también la implantación de las instalaciones proyectadas.

Según lo anterior, la causa que origina la modificación es la ampliación y legalización de unas instalaciones cuya actividad afecta a gran parte de la población dado el régimen de funcionamiento en forma de cooperativa en el que se opera.

Por ello, resultaría conveniente proceder a redefinir el perímetro de la delimitación de suelo urbano en el entorno de las instalaciones que se pretenden ampliar creando una unidad de actuación, incluir un nuevo uso cuyas limitaciones permitan la implantación de la actividad en la zona y modificar la regulación sobre el fondo máximo edificable.

4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Lo que pretende la modificación que se plantea es reclasificar unos terrenos limítrofes con el perímetro del casco urbano. Concretamente una superficie de **3.289 m²** cuyo origen catastral es el siguiente y que pasarán a formar parte de una unidad de actuación:

FINCA	Referencia Catastral	Superficie (m ²)		Clase s/ Catastro	Clasificación Planeamiento
1	2898006TJ9829N0001RI	2.510	1.218	Urbano	Suelo Urbano
			1.292		Suelo No Urbanizable
2	2898016TJ9829N0001ZI	567		Urbano	Suelo No Urbanizable
3	2898013TJ9829N0001JI	1.430		Urbano	Suelo No Urbanizable

La clase de suelo asignada por Catastro no se corresponde con la clasificación dada por el planeamiento. En la finca 1, aunque está clasificada por catastro como urbana en su totalidad, 1.292 m² se encuentran fuera del perímetro de suelo urbano según planeamiento. Las fincas 2 y 3, están fuera del casco urbano a pesar de estar clasificadas como urbanas por catastro. Por tanto, sería necesaria reclasificar estas dos fincas y la superficie de suelo no urbanizable de la finca 1.

Además el proyecto de ampliación de la almazara, ocupará una parcela ubicada en su totalidad dentro del perímetro de suelo urbano.

FINCA	Referencia Catastral	Superficie (m ²)	Clase s/ Catastro	Clasificación Planeamiento
4	2898007TJ9829N0001DI	1.344	Urbano	Suelo Urbano

Según lo anterior, la instalación de la cooperativa una vez legalizada ocupará una superficie total de 5.851 m²s, de los que actualmente 2.562 se encuentran ya clasificados como urbano, restando los 3.289 m² cuya clasificación como no urbanizable se pretende modificar.

Nota: Debe aclararse que no se ha hecho una medición in situ de los terrenos afectados por la modificación, por lo que la medición de las superficies se ha realizado sobre la cartografía catastral.

La superficie de suelo situada en suelo no urbanizable que pretende incluirse en la nueva unidad de actuación, o bien forma parte de una parcela urbana con fachada a la Avenida de Extremadura o es limitrofe con otra finca también urbana y con fachada a la misma avenida y a través de la cual se le dará salida. Esta calle está dotada con red de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, red de energía eléctrica y alumbrado público y pavimentación y acceso rodado, tal y como muestra la documentación gráfica del PDSU en su planos 4, 5, 6, 7 y 8 respectivamente. Por tanto, los terrenos objeto de la modificación, por su ubicación, anexo al suelo urbano, podrán incluirse directamente en la ordenación existente.

Además hay que indicar que los terrenos que se incluirán dentro de la delimitación de suelo urbano, están actualmente afectados por la RED NATURA 2000, concretamente catalogada como Zona de Especial Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), con el nombre Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque y el código ES4320039.

5. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

La innovación prevista debe realizarse siguiendo las directrices que marcan la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (Ley 15/2001) y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007) con las modificaciones vigentes en la fecha de redacción de esta subsanación (noviembre 2016).

Las determinaciones objeto de esta modificación son de ordenación estructural puesto que afecta a la clasificación del suelo tal y como se recoge en los artículos 70 de la LSOTEX y el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Según esto y el artículo 76 de la LSOTEX, la aprobación definitiva de esta modificación correspondería a la Comunidad Autónoma de Extremadura por tratarse de una modificación de la ordenación estructural.

Respecto al asunto epigrafiado, se seguirá el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como lo especificado en los artículos 100 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura aprobado por el Decreto 7/2007 de 23 de enero, aportando la documentación requerida en el artículo 106 del citado Reglamento, según el cual, las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deberán establecerse con la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, cumpliéndose con este documento las particularidades recogidas en dicho artículo.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones según establece el artículo 80 de la LSOTEX. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Castañar de Ibor fue aprobado definitivamente el 4 de noviembre de 1.985 (publicación en el BOP el 16 de diciembre de 1.985).

Además según el punto sexto del artículo 80 de la ley, las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo como es nuestro caso, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tal extremo. Todo plan de ordenación urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación. Dicho refundido del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se aportará por parte del solicitante en el caso de que la presente modificación alcance la aprobación definitiva.

La reclasificación propuesta en este documento de innovación no implica, por sí misma ni por efecto de acumulación de las aprobadas con anterioridad un incremento de la superficie de suelo urbano con reclasificación superior al 30 % del inicialmente fijado en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (al tener Castañar de Ibor menos de 10.000 habitantes). De no ocurrir lo anteriormente expuesto, y acatando lo establecido en el artículo 81.1.b de la LSOTEX requeriría una revisión del instrumento de Planeamiento.

JUSTIFICACIÓN.

Superficie de suelo clasificado por el actual PDSU de Castañar de Ibor: 410.844 m²s

Porcentaje de suelo reclasificado: $3.289 * 100/410.844 = 0,80 \%$.

De lo anterior y la aplicación del artículo 82 de la LSOTEX, que indica que toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumibles al artículo 81 de la ley requerirán modificación, se deduce que estamos en un caso de modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Se plantea incorporar al casco urbano de Castañar de Ibor, un terreno limítrofe en el Noreste, de 3.289 m² de superficie que actualmente, al estar fuera de la delimitación tiene la clasificación de suelo no urbanizable. La modificación propuesta introduce una innovación en la ordenación establecida que aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, por lo que es necesaria la adopción de las medidas compensatorias contempladas en el artículo 105 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, las cuales consistirán en mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto del aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como asegurar la mejor realización posible de los estándares de calidad de ordenación previstos en el Reglamento.

La reclasificación de suelo no urbanizable exige evaluación medioambiental efectuada por órgano competente, conforme a la legislación aplicable (Artículo 105.2 RPLANEX). Para esta evaluación se redactó el documento ambiental estratégico y se cuenta en el momento de redactar esta subsanación con el Informe Ambiental Estratégico.

La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior (Artículo 105.4 RPLANEX).

Acorde al punto 5 del artículo 105 del Reglamento, la innovación del Plan que venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá la delimitación de un área territorial que cumpla las condiciones de sectorización señaladas en el artículo 33 del presente Reglamento y su clasificación como suelo urbanizable o, incluso, como urbano no consolidado integrado en una unidad de actuación. En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 196.3 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados de sus obligaciones de hacer frente a las cargas legales, asumir los gastos de urbanización, obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios y cumplir con los demás deberes legales que le sean exigibles. En todo caso, serán preceptivos los informes favorables de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y del Consejo Consultivo de Extremadura.

Según la **Disposición Transitoria Quinta** de la LSOTEX, los procedimientos relativos a los planes de ordenación urbanística y restantes instrumentos formulados para su desarrollo o ejecución en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo a que se refiere el apartado uno de la disposición transitoria cuarta (aprobación inicial) deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con arreglo al régimen de competencias y el contenido prescritos en esta Ley.

Además según la **Disposición Adicional Tercera** de la LSOTEX que trata acerca del Planeamiento y su ejecución urbanística en pequeños municipios, aquellos cuya población sea igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho, como ocurre en Castañar de Ibor, podrán optar por un sistema de ejecución simplificado rigiendo las siguientes reglas.

La distinción entre las determinaciones de ordenación estructural y detallada se establecerá con el grado de definición adecuado a las características del municipio, no siendo necesario delimitar áreas de reparto, y constituyendo cada unidad de actuación el ámbito mínimo de equidistribución.

El suelo urbano no consolidado deberá presentar su ordenación detallada completa.

Para suelo urbano no será obligatorio realizar reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación, la reserva de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, será como mínimo del 10 % de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrá concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

Superficie ordenada 3.289 m² (10%) = 328,90 m².

La ejecución de la ordenación urbanística tanto del suelo urbano, consolidado o no, como del urbanizable, podrá llevarse a cabo por el sistema de Obras Públicas Ordinarias.

En municipios con población inferior a 2.000 habitantes de derecho que opten por el régimen simplificado, no se exigirá la correspondiente entrega a la Administración de la superficie prevista en los artículos 31.2.b) y 32.2.A.2.b). (D.A. Tercera, punto 6º)

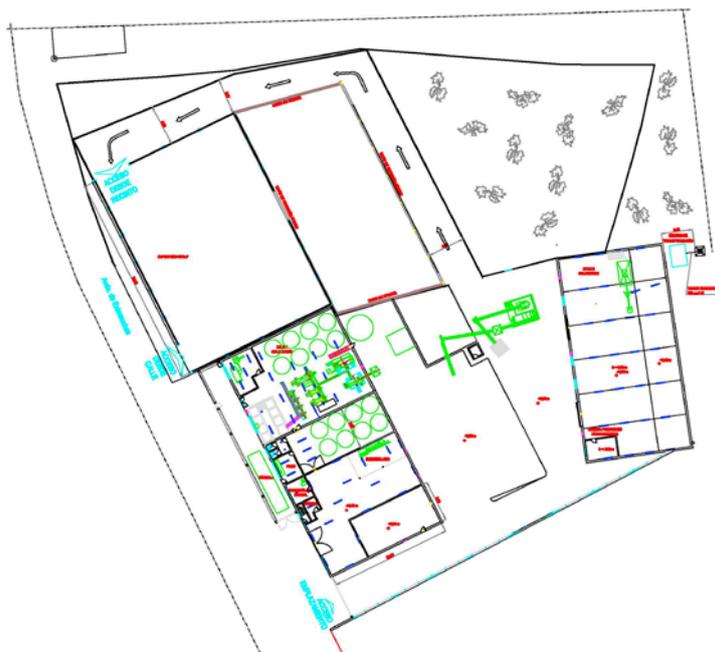
La superficie total de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado y del urbanizable, en su conjunto, no podrá superar el 50% de la correspondiente al suelo urbano consolidado. Al justificar anteriormente el artículo 81 de la LSOTEX se comprobó que la superficie afectada por la modificación no alcanza el 1 % de la superficie que actualmente está considerada como urbana según el vigente PDSU.

Finalmente, la Disposición adicional tercera, en su octavo apartado establece que siempre que, mediante acuerdo motivado, se justifique adecuadamente su conveniencia, las **reservas de suelo para dotaciones públicas** que correspondan tanto a Unidades de Actuación Urbanizadoras como a las Unidades de Actuación a ejecutar mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias podrán bien situarse fuera del ámbito de unas u otras, bien **sustituirse por su valor en metálico** conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos. La cantidad correspondiente se sufragará, en su caso, por los propietarios siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 155 apartado 3. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos así obtenidos a la adquisición de los suelos precisos para las dotaciones públicas necesarias.

Según lo anterior, en la modificación se plantea la sustitución de las reservas de suelo para dotaciones públicas por su valor en metálico puesto que debido a la ordenación de la actuación así como su ubicación limítrofe al casco, no parece lógico ubicar las dotaciones públicas detrás de las instalaciones de la Cooperativa para lo cual además habría que plantear la apertura de un vial que en principio no es necesario.

De acuerdo con el artículo 74 de la LSOTEX y los artículos 27, 29 y 30 del RPLANEX, se procede a la fijación de los índices urbanísticos y reservas para dotaciones públicas.

Según la ordenación planteada existe una nave en suelo no urbanizable con una superficie construida según catastro que asciende a 567 m²t. Además, existe otra de 800 m²t dentro del perímetro delimitado por el PDSU habiéndose edificado una tercera nave de 700 m²t también dentro de este perímetro. Según esto, la edificabilidad de la Unidad de Actuación que se plantea sería en la actualidad 0,17 m²t/m²s (567 m²t /3.289 m²s). En previsión de futuras actuaciones se plantea en esta modificación permitir una edificabilidad de 0,50 m²s/m²t.



Actuación pretendida.

El artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura establece los límites de la atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano. El punto 2 de dicho artículo indica que las zonas de ordenación urbanística de uso global industrial cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento urbanístico con respecto de la existente, deberán preverse reservas dotacionales públicas, excluido viario, bien en solares o en terrenos integrados en unidades de actuación en la cantidad resultante del siguiente producto:

$$(0,15 \text{ m}^2\text{s} / \text{m}^2\text{t}) \times \Delta E \text{ m}^2\text{t}$$

Donde m^2s expresa metros cuadrados de suelo con destino dotacional público, m^2t define m^2 de techo potencialmente edificable y $\Delta E \text{ m}^2\text{t}$ es el incremento de edificabilidad expresado en m^2 de techo.

De la reserva total se destinarán dos tercios a zonas verdes.

$$\Delta E \text{ m}^2\text{t} = 3.289 \text{ m}^2\text{s} \times 0,50 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s} = 1.644,5 \text{ m}^2\text{t}$$

$$(0,15 \text{ m}^2\text{s} / \text{m}^2\text{t}) \times 1.644,5 \text{ m}^2\text{t} = 246,68 \text{ m}^2\text{s}$$

$$\text{Zona verde } 2/3 \times (0,15 \text{ m}^2\text{s} / \text{m}^2\text{t}) \times 1.644,5 \text{ m}^2\text{t} = 164,45 \text{ m}^2\text{s}$$

$$\text{Dotacional Equipamiento} = 82,23 \text{ m}^2\text{s}$$

Estas cifras son inferiores a la reflejada en la justificación de la Disposición Adicional Tercera (10% de la superficie de la unidad de actuación) quedando por tanto justificado este punto.

Además el artículo 74.2.d indica que se habrá de considerar una previsión de un número adecuado de aparcamientos para usos distintos al residencial, respetando en todo caso que al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deban tener carácter público.

$$0,5 \text{ plazas}/100 \text{ m}^2 \text{ de techo potencialmente edificable} = 0,5/100 \times 1.644,5 = 8,22 \text{ plazas.}$$

El punto 5 del artículo 27 del RPLANEX establece para todo suelo urbano, una reserva de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m²t edificable de cualquier uso.

$$1 \text{ plaza}/200 \text{ m}^2\text{t edificable} = 1/200 \times 1.644,5 = 8,22 \text{ plazas.}$$

A continuación se presenta el resumen de la justificación anterior.

FICHA DE PLANEAMIENTO APLICABLE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN COOPERATIVA SAN BENITO ABAD.

Uso principal:	Industrial – Almazara.
Superficie bruta:	3.289 m ² s.
Coeficiente de edificabilidad:	0,50 m ² t/m ² s.
Aprovechamiento:	1.645 m ² t.

CESIONES OBLIGATORIAS al Ayuntamiento.

	<u>SEGÚN LSOTEX</u>	<u>MODIFICACIÓN</u>
Dotaciones públicas:	328,90 m ² s	Monetización
Plazas de aparcamiento:	8	9
Cesión a la Administración:	Exento (D.A. Tercera punto 6º)	-

6. PLANEAMIENTO ACTUAL.

Las condiciones de uso en las edificaciones según el planeamiento actual son las siguientes.

TÍTULO III.- CONDICIONES DE USO EN LAS EDIFICACIONES.

3.1.- A efectos de las presentes Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Comercial.
- c) Oficinas públicas y privadas.
- d) Espectáculos públicos y salas de reunión.
- e) Hostelería.
- f) Cultural.
- g) Deportivo.
- h) Sanitario.
- i) Religioso.
- j) Asistencial.
- k) Garajes y almacenes.
- l) Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesto por servicios artesanos, talleres y pequeñas industrias, situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificios independientes. La potencia máxima instalada será de 10 C.V. y sonoridad inferior a 50 decibelios, con prohibición de producir humos y vertidos contaminantes.

5.1.5. FONDO EDIFICABLE.

El mínimo ya ha sido fijado anteriormente en 10 m.

El máximo será de 20 m.

En caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela el exceso de fondo, a partir de los 20 m. indicados podrá destinarse a patio trasero, almacén o huerta. El cerramiento de este espacio, nunca tendrá más de tres metros de altura.

7. PLANEAMIENTO PROPUESTO.

La modificación propuesta se plasma en la redacción de los artículos 3.1 y 5.1.5 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de la forma que sigue.

TÍTULO III.- CONDICIONES DE USO EN LAS EDIFICACIONES.

3.1.- A efectos de las presentes Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Comercial.
- c) Oficinas públicas y privadas.
- d) Espectáculos públicos y salas de reunión.
- e) Hostelería.
- f) Cultural.
- g) Deportivo.
- h) Sanitario.
- i) Religioso.
- j) Asistencial.
- k) Garajes y almacenes.
- l) Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesto por servicios artesanos, talleres y pequeñas industrias, situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificios independientes. La potencia máxima instalada será de 10 C.V. y sonoridad inferior a 50 decibelios, con prohibición de producir humos y vertidos contaminantes.
- m) Industrial - Almazara, situadas en edificios independientes en los terrenos reclasificados en la modificación nº2 del PDSU. Queda prohibida la producción de humos y vertidos contaminantes. La emisión de ruidos cumplirá la normativa vigente de aplicación.

5.1.5. FONDO EDIFICABLE.

El mínimo ya ha sido fijado anteriormente en 10 m.

El máximo será de 20 m, excepto para los terrenos reclasificados en la modificación nº2 del PDSU.

En caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela el exceso de fondo, a partir de los 20 m. indicados podrá destinarse a patio trasero, almacén o huerta. El cerramiento de este espacio, nunca tendrá más de tres metros de altura.

8. CONCLUSIÓN.

Con la presente documentación se da por concluida la subsanación de la modificación planteada, entendiéndose que una vez se apruebe esta subsanación por la Administración local y se incorpore al expediente el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, podrá continuarse con el procedimiento de modificación.

En Logrosán, a 16 de noviembre de 2016.

La Arquitecto - Directora de la OGUVAT.
Gemma Lucía Navas Pérez.