



RESOLUCIÓN de 9 de octubre de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 08/2007 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guareña, consistente en la división del suelo apto para urbanizar (S.A.U.-1) en dos Sectores, el S.A.U.1-A para uso industrial y el S.A.U.1-B para uso residencial, a instancias de "Emérita Servicios Ferroviarios, S.A.". (2008061521)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 9 de octubre de 2007, adoptó la siguiente Resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único. 2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28-9, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28.9, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Guareña no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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 (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 08/2007 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanística resultante de la aprobación de la presente modificación.



A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, de fecha 9 de octubre de 2007, quedan redactados como sigue los artículos, capítulo y ficha de la NNSS:

Artículo. 12.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Clasificación del Suelo Apto para Urbanizar.

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Apto para urbanizar tres áreas diferenciadas:

A. En primer lugar, aquellas zonas colindantes con la superficie clasificada como Suelo Urbano y grafiada en los planos de clasificación al Norte y Sur del núcleo urbano del municipio de Guareña. Se han considerado estas las zonas más adecuadas para el futuro asentamiento de usos residenciales: "EL ROLLO II" (ámbito al Norte del núcleo urbano) y usos de almacenamiento derivados del uso agrario pecuario: "DEL PILAR" (zona Sur del casco Urbano) y para cuya delimitación se establecerá una ordenanza específica que definirá las condiciones de ordenación que se deberán tener en cuenta a la hora de la elaboración del planeamiento de desarrollo de cada uno de los ámbitos.

B. Una segunda zona estaría compuesta por dos ámbitos concretos, el primero de ellos dividido en dos porciones distintas:

La Estación

La Estación Polígono Industrial

La Estación Residencial.

Las Gamitas.

Para todas ellas se han delimitado sendas áreas clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar, las áreas se encuentran grafiadas en el plano correspondiente a la clasificación de suelo.

C. Una tercera zona se encuentra en la parte norte del término municipal, colindante al oeste con el límite de suelo urbano de la entidad de Torrefresneda. Esta zona conocida



como Mondéjar, se ha considerado como la más adecuada para el futuro asentamiento de usos industriales.

Para todos los ámbitos se han delimitado áreas clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar. Las áreas se encuentran grafiadas en el plano correspondiente a la clasificación de suelo.

CAPÍTULO 24

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

B. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En el Suelo Apto para Urbanizar se plantean varias operaciones que requieren de la figura de planeamiento Plan Parcial. Las determinaciones que para el desarrollo y ejecución del planeamiento se proponen son:

- Plan Parcial "El Rollo II".
- Plan Parcial Agropecuario "El Pilar".
- Plan Parcial "La Estación Residencial".
- Plan Parcial "Polígono Industrial la Estación de Ferrocarril".
- Plan Parcial "Las Gamitas".
- Plan Parcial Mondéjar".

Artículo. 24.6 DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Los planes parciales de ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como suelo apto para urbanizar, desarrollar mediante la ordenación detallada de una parte del ámbito territorial, las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

De las determinaciones y tramitación de los planes parciales se atenderá a lo dispuesto en los artículos 83 y 116 del TRLS 92 y en los artículos 43 y siguientes del reglamento de Planeamiento, así como en el capítulo 5 de estas normas subsidiarias.

FICHA DEL SECTOR SAU.1A PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL LA ESTACIÓN.

SAU.1A FICHA NUEVA		
Superficie bruta ordenada	29.543 m2	Estructural
Superficie industrial edificable objetiva	14.771,50 m2/m2	Estructural
Cesión municipal 10% s/edif. objetiva	1.477,15 m2/m2	Estructural
Superficie industrial edificable subjetiva	13.294,35 m2/m2	Estructural
Superficie industrial neta resultante	21.090,55 m2	Detallado
Equipamiento comunitario	1.477,15 m2	Estructural
Zona verde	2.954,30 m2	Estructural
Aparcamiento	74 plazas	Estructural
Viario	4.021,00 m2	Detallado
Uso	Industrial	Estructural
Ordenación detallada	Programa de ejecución con plan parcial	Detallado
Gestión	Compensación	Detallado



La edificabilidad del sector es 0,5 m²/m², consideración de carácter estructural.

No serán posibles en el suelo industrial SAU-1A las actividades incluidas en el Decreto 24/14/1961 Reglamento actividades moletas, insalubres nocivas y peligrosas.

Situación: Colindantes con la Estación de la línea del ferrocarril Madrid-Badajoz, en el Término municipal de Guareña.

Instrumento de Planeamiento: Programa de ejecución con Plan Parcial.

Superficie Total: 29.543 m².

Ordenación: La que proponga el Plan Parcial.

Condiciones de Ordenación:

Condiciones particulares estéticas: Artículo 22.11 de las NNSS.

Condiciones de Parcela: Artículo 22.2 de las NNSS.

Condiciones de ocupación: Artículo 22.4 de las NNSS.

Condiciones de edificación y volumen: Artículo 22.5 de las NNSS.

Edificabilidad neta, áticos y circunstancias auxiliares: Artículos 22.6, 22.7, 22.8 y 22.9 de las NNSS.

Usos:

Uso Principal: Industria, en concreto instalaciones para la construcción de material ferroviario. También comprende las actividades industriales de Grado 2 excepto las categorías 4,6,8 y 14, así como las de Grado 3,4 y 5, definidos en el artículo 6.5.5 de las NNSS.

Usos complementarios: Terciario, residencial de vivienda unifamiliar en concepto de guarda y custodia de las instalaciones, espacios libres, viario y aparcamiento y garaje.

Sistema de actuación: Compensación, iniciativa privada.

Edificabilidad máxima de la unidad: 0,5 m²/m².

Reservas y cesiones: 15% de la superficie total del sector para reserva de zonas verdes y equipamiento, de la superficie resultante, al menos dos tercios deberá destinarse a zonas verdes. Aprovechamiento neto 90%.

Deberán destinarse 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² construibles, que para esta unidad suponen 74 plazas de aparcamiento.

Observaciones: necesidad de Desarrollar programa de ejecución con plan parcial para alcanzar la clasificación de suelo urbano.



FICHA DEL SECTOR SAU.1B PLAN PARCIAL LA ESTACIÓN RESIDENCIAL

SAU.1B FICHA NUEVA		
Superficie bruta ordenada	162.716 m2	Estructural
Superficie residencial edificable objetiva	113.901 m2/m2	Estructural
Cesión municipal 10% s/edif. objetiva	11.390 m2/m2	Estructural
Superficie residencial edificable subjetiva	102.511 m2/m2	Estructural
Superficie residencial neta resultante	82.172 m2	Detallado
Equipamiento comunitario	22.780 m2	Estructural
Zona verde	17.085 m2	Estructural
Aparcamiento	513 plazas	Estructural
Viario	40.679 m2	Detallado
Uso	residencial	Estructural
Ordenación detallada	Programa de ejecución con plan parcial	Detallado
Gestión	Compensación	Detallado
Superficie edificable destinada a vivienda protegida 25%	28.475 m2/m2	Estructural

La edificabilidad del sector es 0,7 m² consideración de carácter estructural.

Situación: Colindantes con la Estación de la línea del ferrocarril Madrid-Badajoz, y colindante con el Plan Parcial Polígono Industrial la Estación, en el Término municipal de Guareña.

Instrumento de Planeamiento: Plan Parcial.

Superficie Total: 162.716 m².

Ordenación: La que proponga el Plan Parcial.

Condiciones de Ordenación:

Condiciones particulares estéticas: Artículo 18.11 de las NNSS.

Condiciones de Parcela: Artículo 18.2 de las NNSS.

Condiciones de ocupación: Artículo 18.4 de las NNSS.

Condiciones de edificación y volumen: Artículo 18.5 de las NNSS.

Edificabilidad neta, áticos y circunstancias auxiliares: Artículos 22.6, 22.7, 22.8 y 22.9 de las NNSS.

Usos:

Uso Principal: Residencial. Artículo 18.10 de las NNSS.

Usos complementarios: Artículo 18.10 de las NNSS.



Sistema de actuación: Compensación, iniciativa privada.

Edificabilidad máxima de la unidad: 0,7 m²/m².

Reservas y cesiones: La que establezca el Plan parcial, con el límite del Reglamento de Planeamiento que establece que el 35% de la superficie total del sector para reserva de zonas verdes y equipamiento, de la superficie resultante, al menos el 10% de la superficie neta de las actuaciones. Aprovechamiento neto 90%.

El 25% de la superficie neta deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Deberán destinarse 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² construibles.

Observaciones: necesidad de Desarrollar programa de ejecución con plan parcial para alcanzar la clasificación de suelo urbano.

• • •