



RESOLUCIÓN de 27 de agosto de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guareña, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable especialmente protegido (Tipo 2) a suelo urbano de uso industrial, creándose la Unidad de Ejecución n.º 18, de terrenos junto a las instalaciones del grupo industrial Inquiba, S.A., con el objeto de la posible ampliación de sus instalaciones. (2010060421)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de agosto de 2009, 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. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de 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 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, 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, de 14 de diciembre (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, de 14 de diciembre —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,

ACUERDA :

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



A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la 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 la 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 al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

JOSÉ TIMÓN TIEMBLO

El Secretario,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 27 de agosto de 2009, se modifica el artículo 14.1 de las Normas Subsidiarias y se introduce el Capítulo 22.bis Industrial Aislada quedando redactados como sigue:

Artículo 14. Ordenanzas edificatorias.

Artículo 14.1. Áreas de ordenanza.

Se ha dividido la superficie clasificada como suelo urbano de Guareña, en zonas de ordenanza, considerándolas como áreas homogéneas sujetas a una normativa reguladora específica de la actividad edificatoria.

Consideramos las siguientes zonas:

S.U.1. CENTRO TRADICIONAL.

S.U.2. EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA.

S.U.3. EXTENSIÓN TRADICIONAL.

S.U.4. EXTENSIÓN UNIFAMILIAR.

S.U.5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

S.U.6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRE.

S.U.7. INDUSTRIAL COMPATIBLE.

S.U.8. INDUSTRIAL AISLADO.

S.U.9. INDUSTRIAL UE-18.

TORREFRESNEDA:

S.U.1. T-RESIDENCIAL.



S.U.2. T-EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

S.U.3. T-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

S.U.4. T-INDUSTRIAL COMPATIBLE.

22.bis. S.U.9. Industrial aislada U.E.18.

Artículo 22.1.bis. Definición.

Estos suelos albergan la actividad industrial en general, y se situarán de forma que no afecten dichas actividades al uso residencial.

Artículo 22.2.bis. Condiciones de la parcela.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA: 200 m².

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 8 m.

FONDO MÍNIMO DE PARCELA: 12 m.

Artículo 22.3.bis. Posición de la edificación en la parcela.

Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

Artículo 22.4.bis. Condiciones de ocupación.

- Se permite un porcentaje máximo de ocupación sobre rasante del 85%.
- Bajo rasante podrá construirse una planta sótano con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

Artículo 22.5.bis. Condiciones de edificación y volumen.

a) Tipología Edificatoria:

- Edificación de tipo industrial aislada o adosada.
- En el caso de tratarse de naves industriales adosadas, en la solicitud de licencia incluirá la propuesta conjunta de los propietarios, la situación y características de las naves.
- Las Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

b) Condiciones de Volumen:

- La altura máxima para edificaciones destinadas a la actividad productiva (naves) será de PLANTA BAJA más UNA (PB+1) con una altura máxima total de quince metros (15 m), excepto aquellas edificaciones industriales que debido a su uso necesiten mayor altura.

Artículo 22.6.bis. Edificabilidad neta.

Será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación, expresadas en las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 22.7.bis. Áticos.

Se prohíben las plantas áticos.

Artículo 22.8.bis. Patios.

Se prohíben los patios de luces y de ventilación.

Artículo 22.9.bis. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares.

Artículo 22.10.bis. Condiciones particulares de uso.

	Uso Global	Uso Pormenorizados
Uso Principal	INDUSTRIAL Y ALMACÉN	A.- Actividad Industrial en Grado I No se permiten
		B.- Actividad Industrial en Grado 2 Categorías 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21
		C.- Actividad Industrial en Grado 3 Categorías: Todas
		D.- Actividad Industrial en Grado 4 Categorías: Todas
		E.- Actividad Industrial en Grado 5 Categorías: Todas
Usos Complementarios	TERCIARIOS	Comercial: Local Comercial
		Oficinas: Asociadas a la actividad Industrial
		Hostelería.
	RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de las instalaciones.
	ESPACIOS LIBRE	Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª
VIARIO	Todas las Categorías	
APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano	
Uso Prohibido	Los no Enumerados	

Artículo 22.11.bis. Condiciones particulares estéticas.

1. La composición de cubiertas, fachadas y huecos será libre.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
3. Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados en el resto de la población.



4. Los materiales a cara vista permitidos serán:

- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.
- Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

5. Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

- Tonos amarillentos.
- Degradados o pintones.

Bloque prefabricado de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.

Aplacados cerámicos y vitrificados.

Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

6. Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

7. Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, pvc, prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

8. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

9. Materiales, texturas y color de cubiertas:

— Se permiten todos los materiales excepto los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento en su color.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Chapas metálicas en su color.

10. El cerramiento de las parcelas será opcional.

11. Composición de los cerramientos:

- Los cerramientos tendrán un altura superior a 2 metros.
- Estarán constituidos por elementos diáfanos, tales como verjas, celosías o vegetación, pudiendo ser la parte baja zócalos de fábrica con una altura máxima de 0,70 m.



UE Nº 18 FICHA NUEVA		
Zona Actuación	98.848 m2	Estructural
Superficie Edificable	49.424 m2 suelo	Estructural
Superficie Industrial	79.641 m2	Estructural
Cesión Municipal (10% s/S .E dificable)	7.964 m2	
Dotación (5% s/ZA)	4.942 m2	Estructural
Zona Verde (10% s/ZA)	9.885 m2	Estructural
Aparcamiento (0,5/100 m2 edif.)	247 plazas	Estructural
Aparcamiento (Parcela)	1.200 m2	Detallado
Viarío.	3.180 m2	Detallado
Uso	Industrial Aislado S U 8	Estructural
Ordenación Detallada	Programa de Ejecución	Detallado
Gestión	Compensación	Detallado

UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-18"		
SITUACIÓN	Carretera de Manchita Km. 0,800	
OBJETIVOS	Reordenación de Suelo No Urbanizable Protegido a Suelo Urbano No Consolidado	
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano	
CALIFICACIÓN	Industrial	
ORDENACIÓN	La propuesta en la presente NNSS en el Plano de Ordenación	
ZONA DE ORDENANZA	Industrial UE-18	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA	15 m., excepto aquellas edificaciones industriales, que debido a su uso necesiten mayor altura.
	FONDO MÁXIMO	No se establece
CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE PARCELA	Parcela mínima	200m2
	Frente mínimo	8 m
	Fondo mínimo	12 m
	Separación mínimo entre linderos enfrentados	4,5 m.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Proyecto de Compensación	
SUPERFICIES		
SUPERFICIE TOTAL	98.848 m2	
SUPERFICIE CESIÓN	Dotaciones	4.942 m2
	Zonas Verdes	9.885 m2
	Viarío	3.180 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	49.424 m2	
EDIFICABILIDAD NETA	Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijada	
%APROVECHAMIENTOS SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	--	
Nº VIVIENDAS	--	DENSIDAD --