



AYUNTAMIENTO DE GUADALUPE

ANUNCIO de 9 de junio de 2022 sobre aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación. (2022081007)

Resolución de Alcaldía n.º 422/2021 del Ayuntamiento de Guadalupe por la que se aprueba inicialmente expediente de aprobación de Plan Parcial de Ordenación.

Habiéndose aprobado inicialmente el Plan Parcial de Ordenación:

Tipo de instrumento:	Plan Parcial
Ámbito:	Unidad de Actuación UAU-06
Instrumento que desarrolla:	Plan General Municipal, con aprobación definitiva el 31/01/2019 y publicación en el DOE 25/03/2019.
Objeto:	Definición de la ordenación detallada de la Unidad de Actuación UAU-06, definida en el PGM de Guadalupe. Esta Unidad de Actuación se prevé para la configuración de un polígono industrial, con una amplia zona de equipamientos, siendo el Ayuntamiento el propietario mayoritario de los terrenos.
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano No Consolidado.

De conformidad con el artículo 64.7.d) del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, aprobado por Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, se somete a información pública por el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio, a fin de que quienes pudieran tenerse por interesados en dicho expediente, puedan comparecer y formular cuantas alegaciones, sugerencias o reclamaciones tengan por conveniente.

A su vez, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://guadalupe.sedelectronica.es>

El presente anuncio servirá de notificación a los interesados, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

Igualmente, durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

Asimismo, se acuerda suspender el otorgamiento de las licencias en todas aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan alteración del régimen vigente.



Dichas áreas afectadas por la suspensión son las siguientes:

Áreas objeto de suspensión (referencia catastral)
10090A01900382
10090A01900383
10090A01900350
10090A01900380
10090A01900384
10090A01900385
10090A01900387
10090A01900348

Guadalupe, 9 de junio de 2022. El Alcalde, FELIPE SÁNCHEZ BARBA.

1. Resumen ejecutivo no técnico de las características esenciales de la nueva ordenación y extracto explicativo de sus aspectos ambientales:

Se tramita el presente Plan Parcial a iniciativa del Ayuntamiento de Guadalupe, con el objeto de establecer la ordenación detallada de la Unidad de Actuación UAU-06, definida en el Plan General Municipal de Guadalupe.

Se redacta el documento por parte del equipo que integra la Oficina Técnica de Urbanismo de Desarrollo Territorial Sostenible de la Mancomunidad Integral de Municipios Villuercas-Ibores-Jara, siguiendo las directrices que marcan la Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura. (LOTUS) y del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (REGLOTUS).

1.1. Objeto y alcance del plan parcial.

El presente Plan Parcial se realiza para desarrollar las determinaciones de la ordenación de la Unidad de Actuación denominada UAU-06 del PGM vigente, con el fin de completar su ordenación detallada.

Los terrenos que conforman la unidad UAU-06, están calificados como Suelo Urbano No consolidado, equivalente a Suelo Urbano, según la Disposición Transitoria Segunda de la LOTUS. La unidad es discontinua, formada por dos bolsas de suelo a ambos lados de la mencionada calle de acceso, que desemboca en un amplio vacío donde se sitúa el campo de fútbol, y tras él, a una zona que se dedica en parte, a acopio de residuos de propiedad municipal.

El ámbito de la ordenación afecta a la totalidad de los terrenos que componen la unidad de actuación definida en el PGM, modificándose la delimitación de la misma, (menor del 15% de su superficie, cumpliendo el artículo 53 de la LOTUS), para adaptarnos a la realidad topográfica y a la edificación correspondiente al Sistema General (instalaciones del SEPEI), actualmente en ejecución, y que condiciona el límite en la zona central de la unidad.

Además, la zona se divide en dos unidades: UAU-06-A y UAU-06-B, para facilitar la ejecución de la Actuación de Transformación Urbanizadora, y favorecer la equidistribución en el reparto de beneficios y cargas (artículo 74 LOTUS).

1.2. Ámbito afectado por el plan parcial.

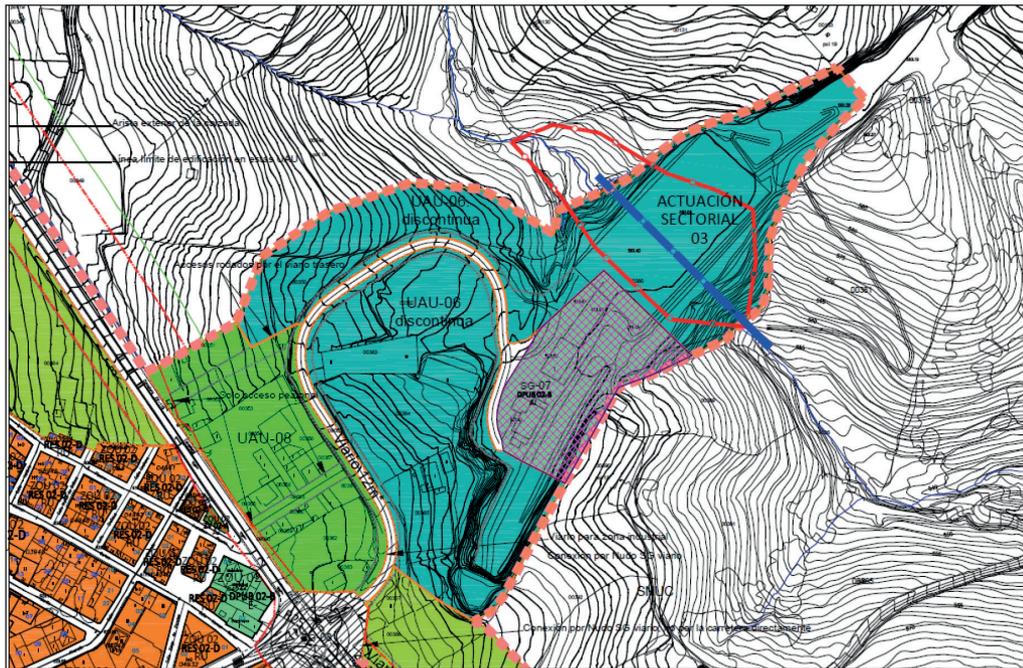
La superficie total a ordenar, una vez efectuada la medición en plano topográfico, es de:

Superficie total a ordenar UAU-06: 36.019,27 m².

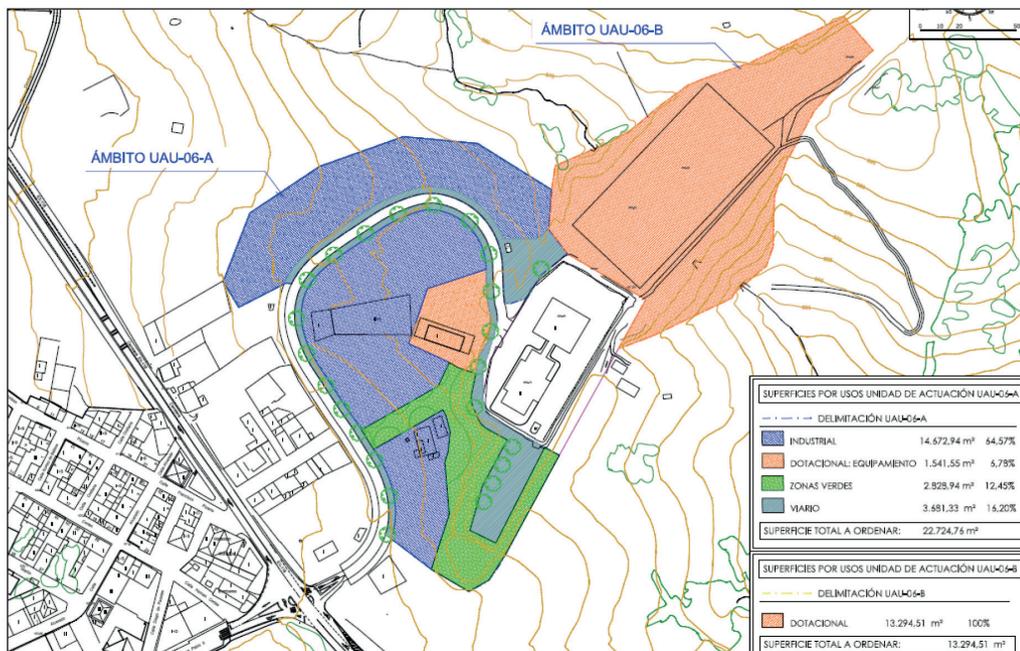
UAU-06-A: 22.724,76 m². (63%)

UAU-06-B: 13.294,51 m². (37%)

En las siguientes imágenes se describe la ordenación del PGM y la propuesta en el Plan Parcial.



Plano de ordenación del PGM



Plano de ordenación del plan parcial



1.3. Justificación.

Se cumple lo dispuesto en el RGLOTUS, artículo 66, en lo referente a las determinaciones del Plan Parcial:

- No se modifican las determinaciones estructurales establecidas por el Plan General Municipal, siendo la ordenación detallada del Plan Parcial congruente con la ordenación estructural y los objetivos de ordenación establecidos para dicho sector.
- La delimitación del ámbito abarca un sector previsto en el Plan General Municipal, modificándose en una diferencia menor del 15% de la superficie total del sector: $15\% \times 35.001,71 = 5.250,26 < 36.019,27 - 35.001,71 = 1.017,56 \text{ m}^2$.
- Se define la ordenación detallada del sector estableciendo la asignación de usos y tipologías que favorecen la diversidad y la cohesión social, con reservas de terrenos para zonas verdes, espacios libres y otras dotaciones públicas.
- Se introduce una nueva ordenanza con la redacción de un nuevo Artículo 4.1.2.16. Subzona IND 02-B, que se recoge en ANEXO III.
- Incluye la delimitación de dos Unidades de Actuación para su ejecución y gestión.

1.4 Normativa urbanística del ámbito.

Se definen las condiciones edificatorias de carácter particular ZOU 02 para la unidad UAU-06-A, creando una SUBZONA IND 02-B, con un nuevo artículo 4.1.2.16, de las Normas Urbanísticas del PGM, para regular el tipo de suelo industrial a introducir. Las condiciones definidas son similares a las de la subzona IND 02-A, con algunas modificaciones tales como la altura máxima de la edificación así como la alineación a fachada que se deja libre. A continuación, se transcribe el nuevo artículo 4.1.2.16 SUBZONA IND 02-B.

Artículo 3.5.2.11.a UAU-06-A.

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANO
ÁREA DE REPARTO-ZOU	UAU-06-A
USO GLOBAL	INDUSTRIAL

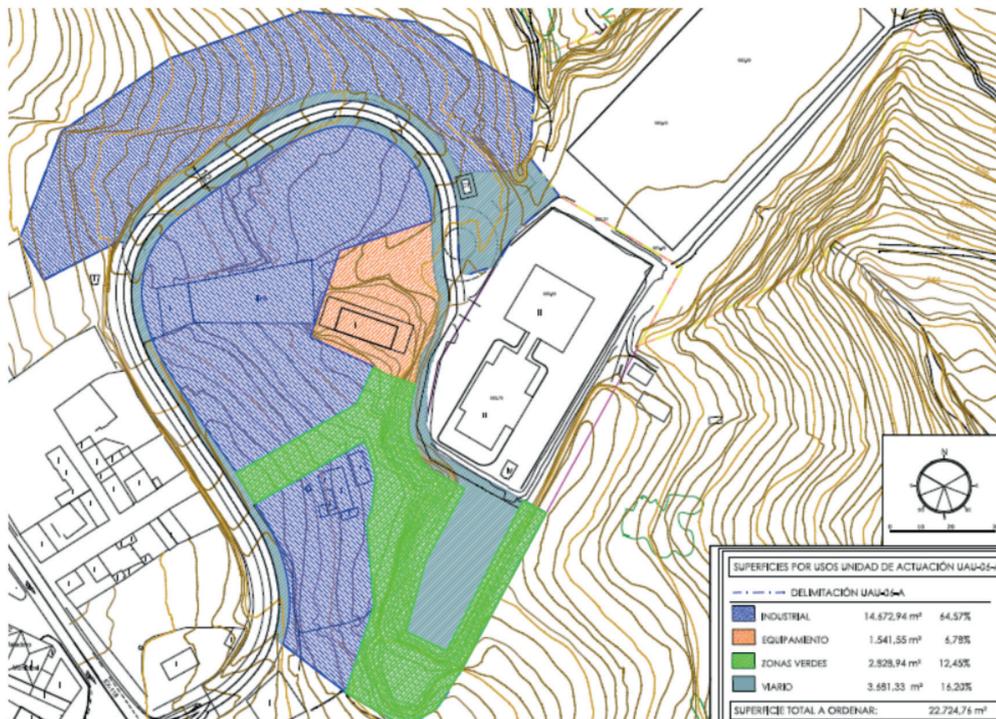


DESCRIPCIÓN		
<p>Este desarrollo urbano en el extremo este del núcleo con edificaciones presentes se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 de la LSOTEX-2001 porque era integrable en el núcleo de población existente. Se le atribuyó la condición de suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 9.2.a de LSOTEX-2001. Prevé para acoger varios edificios en torno a la calle prolongación de Juan Pablo II, que desciende hasta los edificios municipales de la antigua estación de ferrocarril. El ayuntamiento prevé un inminente acondicionamiento de los edificios y utilización de estos. A ambos lados se crea la unidad de actuación urbanizadora mediante la cual se podrá crear un polígono industrial.</p> <p>Esta actuación urbanizadora implica la ampliación del ancho del viario existente para un correcto tránsito rodado adecuado al uso industrial. Se ha mantenido el trazado de la calle principal existente.</p> <p>En cuanto a la zona del antiguo campo de fútbol también de propiedad municipal, se configura como una unidad de actuación independiente UAU-06-B, de uso dotacional, para facilitar su gestión por el ayuntamiento, que irá acometiendo según sus necesidades futuras.</p>		
	VALOR	TEXTO
Superficie bruta (m ²)	22.724,76	Unidad discontinua formada por dos partes. Superficie de cada parte: La de menor tamaño: 7.063 m ² . La de mayor tamaño: 15.661,76 m ² .
Edificabilidad bruta (m ² techo/m ² suelo)	0,70	
Aprovechamiento objetivo (m ² suelo)	14.064,01	
Reserva para viviendas de protección pública (m ² techo)	0,00	Es uso industrial
Cesiones de terreno para dotaciones públicas (m ² suelo)	4.977,31	De los cuales 3.435,76 m ² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos
Cesión de aprovechamiento lucrativo (m ² techo)	1.406,40	
Plazas públicas de aparcamiento	70	1 por cada 200m ² de techo
Sistema de actuación	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación.



Sistemas generales adscritos	-	-
Planeamiento de desarrollo	-	-
Aprovechamiento medio del área de reparto (m ² techo/m ² suelo)	0,70	
Usos compatibles	-	Residencial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.
Condiciones edificatorias	-	Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		
Observaciones		

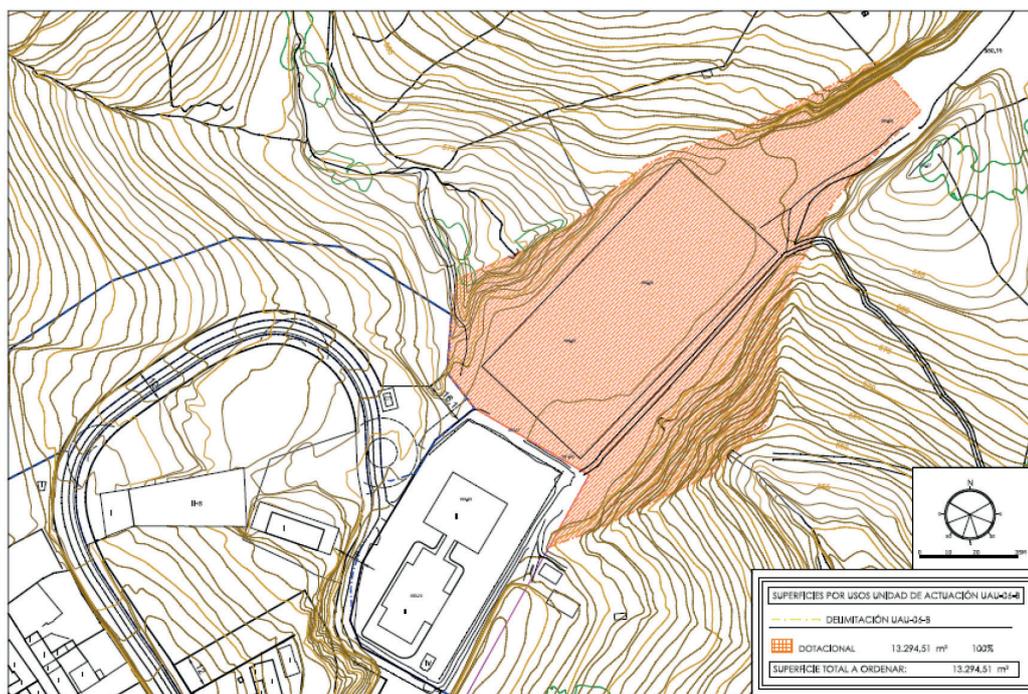
Artículo 3.5.2.11.b UAU-06-B.





FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		UAU-06-B
USO GLOBAL		DOTACIONAL
DESCRIPCIÓN		
<p>Este desarrollo urbano en ocupa la zona del antiguo campo de fútbol de propiedad municipal, se configura como una unidad de actuación independiente UAU-06-B, de uso dotacional, para facilitar su gestión por el ayuntamiento, que irá acometiendo según sus necesidades futuras.</p>		
	VALOR	TEXTO
Superficie bruta (m ²)	13.294,51	
Edificabilidad bruta (m ² techo/m ² suelo)	-	
Aprovechamiento objetivo (m ² suelo)	-	
Reserva para viviendas de protección pública (m ² techo)	0,00	Es uso dotacional
Cesiones de terreno para dotaciones públicas (m ² suelo)		
Cesión de aprovechamiento lucrativo (m ² techo)		
Plazas públicas de aparcamiento		
Sistema de actuación		
Sistemas generales adscritos	-	
Planeamiento de desarrollo	-	

Aprovechamiento medio del área de reparto (m ² techo/m ² suelo)		
Usos compatibles	-	Industrial, Terciario y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS	-	Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



Observaciones

Se habrá de acometer de forma posterior o simultánea la Actuación Sectorial 03 propuesta en este Plan General, de modo que, para el tratamiento correcto de la escorrentía, se deberán realizar los estudios correspondientes y dimensionar la galería de manera adecuada, como se establece en la Memoria Ambiental del PGM (DOE 12 diciembre 2017). De la misma forma, se deberán estudiar las acometidas de las aguas residuales de esta actuación a los colectores existentes de reciente instalación. La imputación de costes de estas actuaciones no se establece en el Plan General Municipal, pudiendo ser objeto de convenio



Artículo 4.1.2.16. Subzona IND 02-B.

SUBZONA	IND 02-B			
Esta subzona de uso industrial se define dentro de la ZOU 02 y se aplica a las manzanas con este uso que quedan fuera del Entorno de Protección del Conjunto Histórico y Zona de Amortiguamiento del Monasterio, definidas dentro de la unidad de actuación UAU-06-A.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
Superficie mínima (metros cuadrados)	50,00			
Frente mínimo de parcela (metros)	4,00			
Fondo mínimo de parcela (metros)	4,00			
Diámetro mínimo inscribible (metros)	4,00			
Condiciones de parcelación protegida	Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	General	Planta baja	Planta sótano	Otras plantas
Respecto a lindero frontal (metros)	Libre*	-	-	-

SUBZONA	IND 02-A			
A linderos laterales (metros)	Libre*	-	-	-
A lindero posterior (metros)	Libre*	-	-	-

*Cuando se produzcan retranqueos a linderos, frontal, lateral o trasero, serán de 3m. como mínimo, respecto a la alineación oficial.



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
Ocupación (%)	100%	-	-	-
Edificabilidad neta (m ² techo/m ² suelo)	1,00			
Edificabilidad neta (m ³ /m ² suelo)	-			
Altura máxima de la edificación (metros)	8,50			
Altura máxima de la edificación (número de plantas)	2 (PB+1)			
Altura total máxima de la edificación (metros)	10,50			
Altura de las instalaciones	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.			

1.5. Efectos ambientales.

El Plan General Municipal de Guadalupe ha sido sometido a evaluación ambiental correspondiente según la normativa vigente en el momento de su redacción y aprobación, por lo que no entra dentro del ámbito de aplicación que exige el artículo 49 antes citado, ya que la modificación que se realiza mediante el presente Plan Parcial, no cambia parámetros de la ordenación estructural establecidos en el PGM.

No se prevén alteraciones significativas del medio ambiente, y los terrenos no se ven afectados por Red Natura 2000, establecida en el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura.



Por otra parte, comprobamos que los terrenos:

- No están afectados por vías pecuarias.
- No están dentro de Monte Público.

1.6. Suspensión de licencias.

El acuerdo de aprobación inicial tendrá el efecto de la suspensión automática de licencias en los ámbitos donde la innovación conlleve cambios respecto al régimen previo del suelo.

Esta suspensión automática de licencias tiene una duración máxima de dos años y se extinguirá con la entrada en vigor de la modificación de las NNSS. referida, es decir, tras la publicación de su aprobación definitiva.

Guadalupe, 8 de junio de 2022. El Alcalde, FELIPE SÁNCHEZ BARBA.

• • •

