ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

En el presente documento se sintetizan las alteraciones que la modificación puntual número 10 de las Normas Subsidiarias de Hernán Pérez introduce en la actual ordenación de suelo de su término municipal.

La referida modificación ha sido redactada por el equipo técnico de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de Sierra de Gata: don Julio Javier Rama Toribio, en funciones de arquitecto-director de la Oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible de la Mancomunidad de Municipios Sierra de Gata; doña Raquel Bravo Indiano, asesora jurídica; don Luis Miguel Barriga Franco, arquitecto técnico; don Ángel María Simón Gómez, arquitecto técnico y don José Antonio Marcos Morales, delineante, como técnicos colaboradores en el desarrollo y tramitación de la misma.

1.- RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

La modificación puntual número 10 se redacta como reordenación de usos del sector industrial modificando aspectos de las determinaciones detalladas de la Modificación Puntual número 4 y 7 de las Normas Subsidiarias Municipales.

1.1- OBJETO Y ALCANCE DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN NÚMERO 10 DE LAS NNSS DE HERNÁN PÉREZ.

El objeto de la modificación 10 es que es necesario facilitar el desarrollo del sector debido al desnivel que presenta el terreno, reordenar las zonas industriales para permitir su desarrollo, ampliar las zonas verdes y que las mismas sirvan de apantallamiento de las parcelas industriales, así como incluir la posibilidad de incorporar en las zonas verdes y de equipamientos usos de interés público como es el caso de antenas de telefonía y centro de transformación eléctrica para permitir el óptimo desarrollo del núcleo, variándose la ordenación detallada de la modificación número 4 y número 7.

1.2.- ÁMBITO AFECTADO POR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN NÚMERO 10 DE LAS NNSS DE HERNÁN PÉREZ.

La innovación presentada no varía la superficie bruta del sector de 37.084,80 m². El polígono industrial ValdeColmenar se encuentra separado del casco urbano consolidado, en la zona norte del mismo con acceso desde camino de Villanueva a Cadalso.

1.3.- JUSTIFICACIÓN.

Partiendo de la Modificación Puntual número 4 y 7 aprobadas definitivamente se acomoda la ordenación detallada sin variar aprovechamiento de las parcelas industriales y mejorando las superficies destinadas a cesiones de equipamiento y zonas verdes.

Debido a la topografía del terreno aparecen dos niveles aterrazados: en el nivel inferior se sitúa la parcela 1 de mayores dimensiones, y en el nivel superior se desarrollan las dos manzanas para 12 parcelas, parcelas 2 a 13. Este diseño permite mejorar el desarrollo de las parcelas ajustándose al propio terreno.

Se siguen manteniendo las zonas dedicadas a zonas verdes y dotaciones en la parte norte del sector. Además, se ajustan las zonas verdes con el criterio de perimetrar la zona industrial mejorando la visualización exterior del mismo, mediante apantallamiento vegetal con especies autóctonas.

Por tanto, los criterios generales son:

- Mejorar la situación de las parcelas industriales derivadas del desnivel del sector, de tal manera que parte de las zonas verdes incluidas en la modificación 4 y 7 como espacio libre se situaban dentro de la zona del muro de contención, en situación residual, y por tanto eran difícilmente integrables.

- Se crea un cinturón verde para un mejor tratamiento hacia el exterior del polígono con la pretensión de incluir una pantalla verde que mejore su integración paisajística.

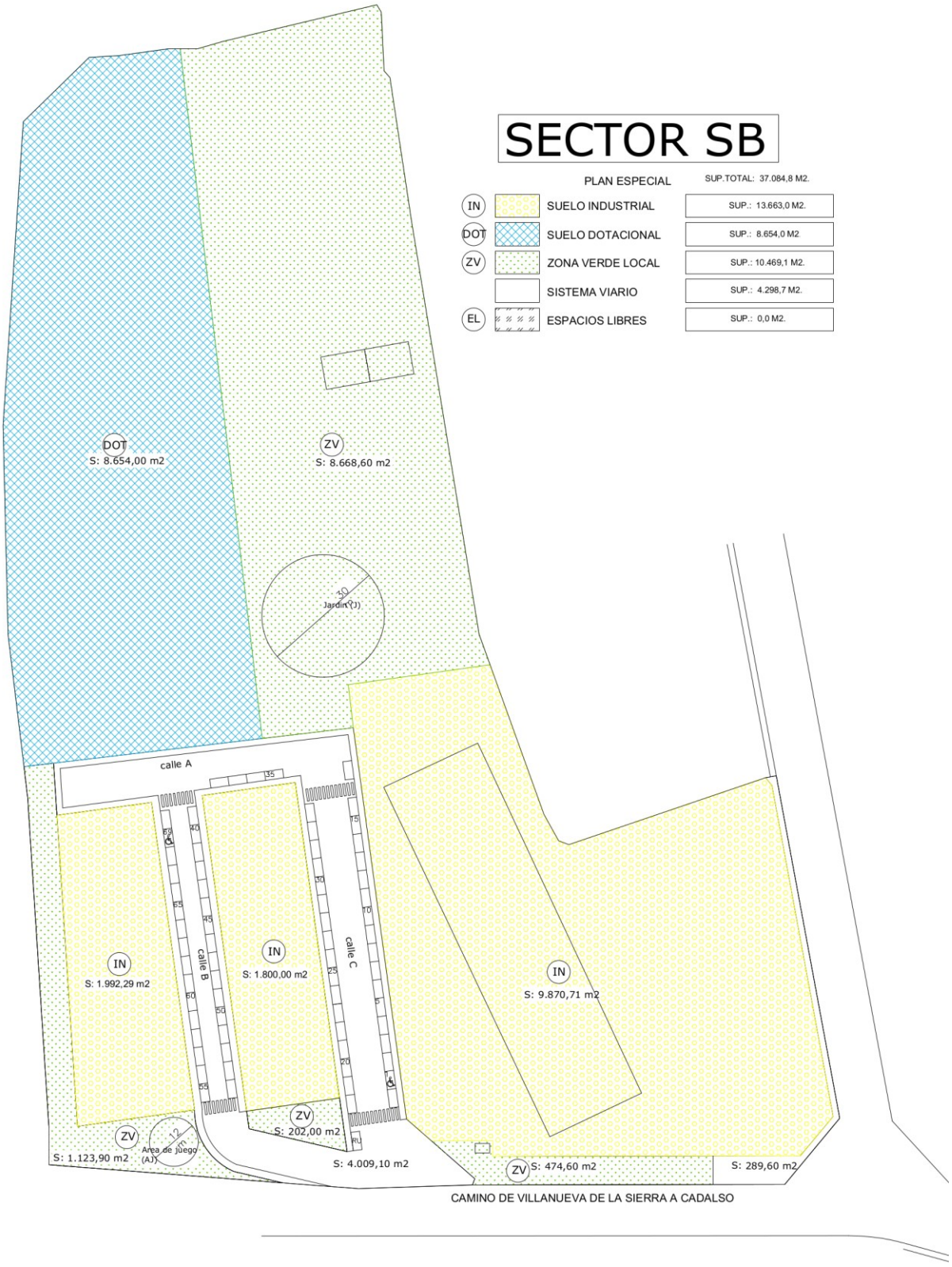
- Se mantienen la zona de equipamientos y zona verde de la parte norte.

- Se incorpora, para el sector urbanizable, tanto en la ordenanza de equipamientos como en la de zona verde la posibilidad de incluir usos de interés público hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie total de tal manera que se pueda dar cabida a infraestructura.

Al no existir aprovechamiento residencial no hay que realizar reservas para protección oficial.

SUELO URBANIZABLE DE HERNÁN PÉREZ. SB. CONDICIONES DE DESARROLLO.

	PARÁMETROS MODIFICACIÓN PUNTUAL 10		
PARAMETROS	SUPERFICIE BRUTA del sector	**37.084,8 m2.**	
	APROVECHAMIENTO		
	Índice edificabilidad: m2 constr./m2 sup. Bruta		0,3684 m2/m2.
	Aprovechamiento edificable total		13.663 m2c
	Área industrial 1 (P8 a P13)		1.992,29 m2
	Área industrial 2 (P2 a P7)		1.800,00 m2
	Área industrial 3 (P1)		9.870,71 m2
	Área industrial total		**13.663,00 m2**
CESIONES: Sistemas locales	Superficie para viales		**4.298,70 m2**
	V1 (Calle A, B y C)		4.009,10 m2
	V2		289,60 m2
	de Zonas Verdes (ZV)		**10.469,10 m2.**
	P15		8.668,60 m2
	P16		1.123,90 m2
	P17		202,00 m2
	P18		474,60 m2
	de Equipamiento (EQ)		**8.654 m2**
	P14		8.654 m2
	De Zonas Libres		0 m2
	Total cesiones		23.421,80 m2
	% bruto de cesión (m2 sup cesión/m2 sup bruta)		63,16%
PLAZAS de aparcamiento	Públicas	67	69 total
		2 reservadas	
	Privadas. Se proveerán 1 plaza de aparcamiento dentro de cada parcela por cada 100 m2t.		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Sistema de ejecución: Gestión directa. Ejecución mediante obras públicas ordinarias.		
USOS	Principal: Industrial en todas las categorías, zona verde, deportivo. Compatible: Oficina ligada al uso industrial, comercial.		
Observaciones y Condiciones Particulares:	- Zona de propiedad municipal - Se establecerá un sistema de tratamiento conjunto para las aguas residuales derivadas de las industrias que se instalen en el sector. - En cumplimiento del artículo 14.1.2.f se deberán costear y en su caso ejecutar la urbanización incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas. - Artículo 121 de los proyectos de urbanización. Aplicación de normas de accesibilidad vigentes. - En las zonas verdes y de equipamientos del sector urbanizable SB se permiten usos de interés público hasta un 10% de ocupación.		


SECTOR SB
PLAN ESPECIAL
SUP.TOTAL: 37.084,8 M2.
IN SUELO INDUSTRIAL SUP.: 13.663,0 M2.
DOT SUELO DOTACIONAL SUP.: 8.654,0 M2.
ZV ZONA VERDE LOCAL SUP.: 10.469,1 M2.
SISTEMA VIARIO SUP.: 4.298,7 M2.
EL ESPACIOS LIBRES SUP.: 0,0 M2.
DOT
S: 8.654,00 m2
ZV
S: 8.668,60 m2
Jardín (J)
calle A
calle B
calle C
IN
S: 1.992,29 m2
IN
S: 1.800,00 m2
IN
S: 9.870,71 m2
ZV
S: 1.123,90 m2
Area de juego (AJ)
ZV
S: 202,00 m2
S: 4.009,10 m2
ZV
S: 474,60 m2
S: 289,60 m2
CAMINO DE VILLANUEVA DE LA SIERRA A CADALSO

2.- EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS ASPECTOS AMBIENTALES.

Se tendrá en cuenta una correcta gestión de residuos, de vertidos, de ruidos y de emisiones a la atmósfera para evitar la posible afección al medio, cumpliendo con la legislación vigente en estas materias.

Debe evitarse el empleo de especies exóticas invasoras, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 360/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. En base a éste y al artículo 52.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, queda prohibida la introducción de cualquier especie del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, ni ejecutar actuaciones o comportamientos destinados al fomento de las especies incluidas en el catálogo. Se emplearán preferentemente especies autóctonas.

En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural, en los términos fijados en el artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar o esté realizado en el suelo afectado por la presente modificación puntual deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

Documento redactado por Julio Javier Rama Toribio como arquitecto de la Oficina de Urbanismo de Mancomunidad Sierra de Gata, que firma: