MEMORIA

Modificación puntual nº I de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en al recalificación a uso industrial de una pequeña zona verde perteneciente a la ordenación detallada de la UE IND 1.

PASARÓN DE LA VERA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

MEMORIA

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

ANTECEDENTES:

Las NN.SS.MM de Pasarón de la Vera fueron aprobadas definitivamente el 12 de julio de 2001.

Posteriormente se redactó a iniciativa del Ayuntamiento de Pasarón, una modificación puntual, aprobada definitivamente y publicada, consistente en la redelimitación de una zona clasificada como unidad de ejecución de uso industrial en suelo urbanizable por las vigentes NN.SS.MM, la **UE IND1**.

La unidad de ejecución que se propuso **UE IND1** dentro del suelo urbanizable, llevaba incorporada la ordenación detallada ajustada a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana establecidos en el **Art. 74** de la LSOTEX, y a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento, por lo que dicho ámbito quedó homologado a la ley Extremeña.

Posteriormente a iniciativa municipal, se formuló y tramitó el correspondiente Programa de Ejecución que desarrolló la UE.

A su vez, una vez aprobado el programa de ejecución por el sistema de cooperación, se tramitaron y aprobaron definitivamente, tanto el proyecto de urbanización como el de reparcelación.

A día de hoy la urbanización que da frente a los terrenos que se pretenden recalificar está ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento (esta urbanización queda incluida en la primera fase de urbanización correspondiente al proyecto de urbanización aprobado definitivamente), habiendo adquirido por lo tanto los terrenos la condición de suelo urbano consolidado al haber sido urbanizados en ejecución del

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
Mérida 25 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, Art. 9.1 de la LSOTEX.

Se pretende ahora por parte del Ayuntamiento, como propietario de los terrenos afectados, realizar una modificación puntual consistente en la recalificación a uso industrial de una pequeña **zona verde perteneciente a la ordenación detallada.**

La modificación de la ordenación establecida por los Planos de Ordenación Urbanística está prevista con carácter general en el **Art. 80** de la actual Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en el sentido de que afectando principalmente al plan y a diferencia del supuesto de revisión, no se trata de realizar un examen general del planeamiento en vigor sino de la modificación puntual de alguno de sus elementos.

De alguna manera, el objetivo último del presente documento de modificación es el mantenimiento y puesta al día de la NN.SS.MM., que de lo contrario acabaría convirtiéndose en un documento inservible para el desarrollo urbanístico del municipio.

Este documento ha sido redactado por el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Intermunicipal de la Vera.

A su vez se han empleado los planos de las vigentes NN.SS.MM. de Pasarón aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión de 12 de julio de 2001, sobre los cuales se han efectuado las mediciones correspondientes.

IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS:

Los terrenos que se pretenden recalificar son propiedad municipal y se corresponden con la siguiente referencia catastral.

Ref: **8665802TK5386N0001BG** (574,68 m^2) **pasan de ZV a IC**
Ref: **8565611TK5386N0001TG** (300 m^2) **pasan de IC a ZV**
Ref: **8665612TK5386N0001FG** (300 m^2) **pasan de IC a ZV**

JUNTA DE EXTREMADURA
...DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
... de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
... este documento en la sesión de
25 ABR 2013
...irector General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

JUSTIFICACIÓN:

La ordenación propuesta para el desarrollo urbanístico de la UE IND 1 como sector de suelo urbanizable con ordenación detallada incorporada quedo fijada por la siguiente ficha.

Ficha de la Unidad de Ejecución UE IND 1 ***Suelo Urbanizable***	
UNIDAD DE EJECUCION	***UE.IND 1***
Superficie bruta aproximada del área	***38.713 m^2***
APROVECHAMIENTO	
Coeficiente de edificabilidad: m^2 const./m^2 sup. bruta	***0,30 m^2/m^2***
Aprovechamiento edificable total	***11.613,90 m^2c***
CESIONES: SISTEMAS GENERALES O LOCALES	
Superficie aproximada para viales	***7.136,17 m^2***
Zonas verdes	***7.415,75 m^2***
Equipamiento público (aparcamientos)	***2.451,38 m^2***
% Bruto de cesión (m^2 sup. Cesión / m^2 sup. bruta)	***44 %***
Usos: ***Los correspondientes a la Ordenanza IC "Industria Compatible"***	
Sistema de Actuación recomendado: ***Cooperación.*** *Sistema de Actuación alternativo:* ***Concertación.***	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES: *La unidad de ejecución propuesta* ***UE IND1*** *incorpora, la ordenación detallada ajustada a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana establecidos en el* ***Art. 74*** *de la LSOTEX (ley 15 /2001) siendo por lo tanto innecesario la redacción de cualquier documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle la UE.* *El área se deberá desarrollar mediante la redacción de un Programa de Ejecución.* *Se prevé además una zona destinada a dotacional-equipamiento de unos 8.828,95 m^2.* *Previamente a la concesión de cualquier licencia de edificación se formalizará la cesión libre y gratuita de viales.*	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Conforme a estas indicaciones y parámetros se desarrolló, aprobó y adjudicó el programa de ejecución y posteriormente se aprobó e inscribió en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación. Como se puede apreciar en la ficha se destinan a zonas verdes un total de **7.415,75 m^2** de los que siguiendo el esquema de ordenación propuesto en la memoria justificativa de la modificación que ordenó la UE IND1, **se consideran zonas verdes de carácter estructural**, únicamente una de ellas de **4581.07 m^2** al estar destinada a jardín público.

Así se planteaba en la memora justificativa.

ORDENACIÓN PROPUESTA:

De los 37813 m^2 de Suelo Urbano incluido en la UE IND1, se destinarán:

- *18696,08 m^2 para suelo dotacional, de los que 7415,75 m^2 serán destinados a zonas verdes (superior a los 3781 m^2 mínimos exigidos).*
  De estas zonas verdes 4581.07 m^2 tendrán la consideración de jardín.
- *El resto de suelo dotacional 11280,33 m^2 (superior a los 1891 m^2 mínimos exigidos) será destinado a equipamientos.*
- *Se plantea una reserva de suelo destinado equipamientos para ubicar en el aparcamientos públicos, concretamente 2451,38 m^2 (superior a los 1140 m^2 mínimos exigidos)*

La modificación consiste en recalificar una parcela de zona verde de 574,68 m^2 perteneciente a la ordenación detallada a uso industrial, aplicando la ordenanza IC, industria compatible.

Tras la ejecución de la urbanización, el lugar ocupado por esta dotación de carácter residual, viene siendo usado como espacio para maniobrar por toda clase de vehículos, habiendo perdido su carácter de zona verde, tanto por su situación, colindante con naves industriales, como por su uso real. La intención del Ayuntamiento es darle el uso industrial (aprovechando el secadero existente), más acorde al lugar que ocupa, evitando con esta posibilidad que se convierta en una zona degradada, abandonada y deteriorada, muy lejos de ser un espació publico de calidad.

El ámbito ordenado está sobradamente dotado de zonas verdes, 7.415,75 m^2, superficie muy superior a lo exigido como dotaciones mínimas necesarias (3.781 m^2), de las que como ya hemos advertido 4.581,07 m^2 forman parte de la reserva de zonas verdes vinculadas con la ordenación estructural.

Se pretende, no obstante, de manera compensatoria, la recalificación de un terreno actualmente calificado con la clave IC Industria Compatible de 600 m^2 (20 x 30) a zona verde perteneciente a la ordenación detallada.

Prescindir de la reserva de 574,68 m^2 de zona verde perteneciente a la ordenación detallada compensada por los nuevos 600 m^2, no altera, sino que mejora la reserva global de este tipo de dotaciones por lo que se cumple sobradamente con los estándares de la ley.

E EXTREMADURA
TERRITORIO Y TURISMO
Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
documento en la sesión de
25 ABR 2013
Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

El ligero aumento de edificabilidad originado en la parcela de 574,68 m^2, ahora industrial, como consecuencia de la aplicación de la ordenanza IC no afecta a la hora de justificar una nueva reserva de zona verde, ya que queda compensado con la perdida de edificabilidad de la nueva parcela de 600 m^2 recalificada de IC a zona verde.

Siguiendo este planteamiento compensatorio no son necesarias, por lo tanto, nuevas reservas de aparcamientos que incrementen las que se fijaron en su momento, ya que como ocurre con las zonas verdes fueron muy superiores a las exigibles como mínimas, concretamente 2.451,38 m^2 superior a los 1.140 m^2 mínimos exigidos.

En ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria en tanto que, una vez cubiertas las reservas necesarias, la solución propuesta cubre con mayor eficacia las necesidades y objetivos originales plasmados en las NNSS **(artículo 80.5.LESOTEX)**

La modificación propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento del municipio afectado, ya que como hemos visto no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras **(artículo 78.3 LESOTEX)** de este tipo de suelo en el municipio.

Esta modificación garantiza una correcta organización del desarrollo urbano en lo que a suelo industrial se refiere y atiende a las necesidades y previsiones municipales.

Se considera oportuna la tramitación de la presente modificación puntual de las citadas Normas por cuanto el **art.76.1** de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala que "A los efectos del "**ejercicio de la potestad"** de planeamiento "**corresponde a los Municipios**": La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones". Tratándose además en este caso de una modificación de la ordenación detallada.

No obstante la nueva ordenación planteada, cambio de ubicación de zona verde, mejora, en relación con el planeamiento vigente, **el uso y destino final** de las parcelas recalificadas dándolas, conforme a los intereses municipales (corroborados por la propia aprobación inicial y provisional del documento sin alegaciones de algún tipo en contra al cambio planteado) el uso que realmente tienen.

Es decir, el Ayuntamiento, haciendo uso de **su competencia legal en el diseño del Plan,** ha valorado la oportunidad y necesidad de reflejar en la norma lo que es una realidad evidente. Esto es, la zona verde que se pretende cambiar **no se usa como zona verde**, no se destina a tales fines, no se disfruta por la comunidad y en definitiva no cumple la función para la que fue diseñada. Su uso actual es de espacio de maniobras de camiones de la cercana cooperativa y del propio polígono industrial, lo que sin duda origina un espacio peligroso para su uso público.

Su reconversión en uso industrial no hace más que mejorar la ordenación planteada Art 80.5 dando a cada terreno su uso, y como es lógico hacer que concuerde norma y realidad, para lo cual el

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
25 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

ayuntamiento en ejercicio de sus facultades y competencias urbanísticas y con el fin de cubrir con mayor eficacia las necesidades del propio plan, **plantea una compensación de zona verde similar en terrenos de su propiedad, terrenos que por situación, dimensión, y forma, son los que se han considerado aptos, idóneos y capaces de acoger tal uso, así se ha planteado y así se ha aceptado por el Pleno del Ayuntamiento**, lo que servirá para la mejora del bienestar de la población.

La ordenanza de aplicación para los 574,68 m^2 de suelos recalificados como industriales será la **5 BIS "industria Compatible"** de las NN.SS.MM. de Pasarón de la Vera.

ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN:

IC "Industria Compatible"

DEFINICIÓN: *Regula la construcción de naves de pequeño y medio tamaño con ocupación parcial del solar, en los que se permite el adosamiento de naves a sus linderos.*

ALIENACIONES Y RASANTES: *Serán las que vengan definidas por el plano de alineaciones. Si dicho plano no las fija como obligatorias, las alineaciones serán libres dentro de las limitaciones impuestas por los retranqueos.*

RETRANQUEOS: *Será obligatorio respetar los grafiados en planos cuando estos se fijen. No obstante, las industrias que no respeten un retranqueo de 3 m a los linderos laterales y de 4 m. al lindero posterior, deberán someterse a las limitaciones de uso que se establecen para este caso.*

PARCELAS MÍNIMAS: *100m^2*

FRENTE MÍNIMO: *10m*

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: *No se fija*

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA: *Será el 80% del solar.*

ALTURA: *La altura máxima cubierta será de 8 metros y dos plantas, hasta la arista de coronación. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo.*

EDIFICABIIDAD: *Será la resultante de aplicar los parámetros anteriores.*

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
en 9BAT definitivamente este documento en la sesión de
orada 25 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Tolerancia de usos

Uso principal.

- Industrial: Permitido en todas sus categorías.

Usos complementarios.

- Uso Residencial: Permitido en su categoría 1ª, como máximo una vivienda para uso del vigilante, excluyéndose la planta bajo rasante para usos vívideros.

- Uso Aparcamiento: Permitido.

- Uso de Servicios: Permitido en todas sus categorías.

- Uso Dotacional: Permitido en todas sus categorías.

- Uso Agropecuario: Permitido en sus categorías 1ª, 2ª y 4ª.

Usos prohibidos.

- Resto de usos

La ordenanza de aplicación para los 600 m^2 suelos recalificados como zona verde de carácter detallado será "Ordenanza 8, espacios libres y zonas verdes" de las NN.SS.MM. de Pasarón de la Vera.

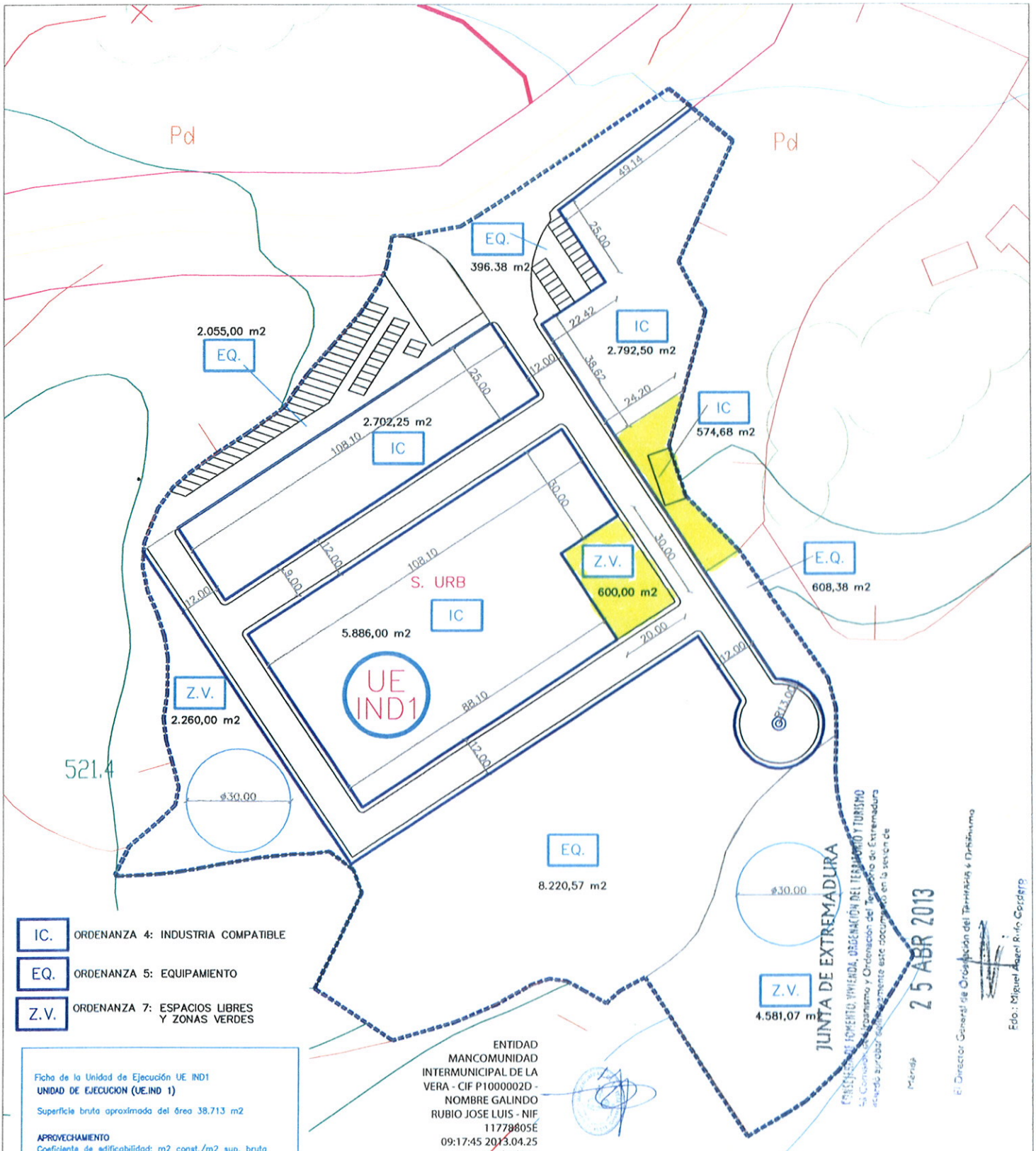
EL DIRECTOR DE LA OFICINA
DE GESTIÓN URBANÍSTICA
DE LA M.I.V.

ENTIDAD
MANCOMUNIDAD
INTERMUNICIPAL DE LA
VERA - CIF P1000002D -
NOMBRE GALINDO RUBIO
JOSE LUIS - NIF 11778805E
09:17:10 2013.04.25
'00'02+

Fdo.: José Luis Galindo Rubio
Arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Cuacos de Yuste (Cáceres) – fecha: 26 de diciembre de 2012



IC. ORDENANZA 4: INDUSTRIA COMPATIBLE

EQ. ORDENANZA 5: EQUIPAMIENTO

Z.V. ORDENANZA 7: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Ficha de la Unidad de Ejecución UE IND1

UNIDAD DE EJECUCION (UE.IND 1)

Superficie bruta aproximada del área 38.713 m2

APROVECHAMIENTO

Coeficiente de edificabilidad: m2 const./m2 sup. bruta
0,30 m2/m2
Aprovechamiento edificable total
11.613,90 m2c

CESIONES: SISTEMAS GENERALES O LOCALES

Superficie aproximada para viales 7.136,17m2
Zonas verdes 7.415,75m2
Equipamiento público (aparcamientos) 2.451,38 m2
% Bruto de cesión (m2 sup. Cesión / m2 sup. bruta) 44 %
Usos: Los correspondientes a la Ordenanza IC "Industria Compatible"
Sistema de Actuación recomendado: Cooperación.
Sistema de Actuación alternativo: Concertación.

OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:

Se prevé además una zona destinada a dotacional equipamiento de unos 8.828,95 m2.
El área se deberá desarrollar mediante la redacción de un programa de ejecución
Previamente a la concesión de cualquier licencia de de edificación se formalizará la cesión libre y gratuita de viales.

ENTIDAD MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA - CIF P1000002D - NOMBRE GALINDO RUBIO JOSE LUIS - NIF 11778805E 09:17:45 2013.04.25 '00'02+

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACION DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Edo.: Miguel Angel Rubio Cordero

AYUNTAMIENTO DE PASARON DE LA VERA

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

NUM PLANO **O-2**

TITULO DEL PLANO

ALINEACIONES Y COTAS ESTADO REFORMADO

N

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION DETALLADA DE LA UE-IND-1 DE LAS NN.SS.MM DE PASARON DE LA VERA

ESCALA 1/1000

FECHA DICIEMBRE 2012

ARQUITECTO
Jose Luis Galindo Rubio