9

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
14 MAR. 2003
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONESTERIO.

ARQUITECTO : FEDERICO GARCÍA MARTÍNEZ.

JULIO DEL 2.002

01 ABR. 2003

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONESTERIO

Arquitecto: FEDERICO GARCÍA MARTÍNEZ.

M E M O R I A .

1.- INICIATIVA. EMPLAZAMIENTO.

Se redacta el presente documento a petición del Excmo. Ayuntamiento de Monesterio para la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente vigentes.

La modificación propuesta se localiza en el sector sur-este del núcleo urbano de Monesterio y afecta a los terrenos colindantes al denominado Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial I-3.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Con fecha 29 de mayo de 1.996 la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura aprobó definitivamente, en sesión ordinaria, la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monesterio (Badajoz). Dicha resolución se publicó en el DOEX con fecha 1 de agosto de 1.996, entrando en vigor quince días después de esta fecha.

En las Disposiciones Preliminares del TITULO PRIMERO de las NORMAS URBANÍSTICAS, y en su art 3º "Vigencia y circunstancias de revisión", se especifica, en el apartado 3.g), que "*se procederá a la revisión cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas de las Normas y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento*".

El tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva no justificaría esta revisión, pero sí modificaciones puntuales que pretenden acomodar el desarrollo del planeamiento a los nuevos objetivos municipales.

Con anterioridad a la presente propuesta de modificación se han tramitado ocho rectificaciones que afectan a aspectos puntuales en el reajuste de zonas y al articulado. La presente tiene por objeto completar estos reajustes, iniciados en anteriores modificaciones.

01 ABR. 2003

La generación de suelo industrial en el término municipal de Monesterio estaba prevista inicialmente en las NNSS en los terrenos calificados como urbanizables, a desarrollar mediante los Estudios de Detalle U.E. I-1 y U.E. I-2 y los Planes Parciales P.P. I-1 y P.P. I-2.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en **sesión de 26 de noviembre de 1.999** adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Monesterio en la que se delimitaba una nueva área de Reparto Industrial, con vistas a la creación de un Polígono Industrial en la zona conocida como "El Alcornocal". Estos terrenos, calificados como urbanizables, constituyen el denominado P.P. I-3.

Con fecha **26 de noviembre de 1.999**, la Comisión de Urbanismo aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial I-3, tramitado conjuntamente con la Modificación Puntual mencionada en el párrafo anterior.

En la memoria de la Modificación Puntual nº 4 se señalaba que el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 18 de Octubre de 1.996 aprobó definitivamente, en base a lo establecido en los artículos 278 y 146 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, delimitar una superficie de 139.900 m² para su posterior incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Mediante la oportuna expropiación forzosa, el Ayuntamiento obtuvo terrenos con una superficie total de 59.315,67 m², en los que promovió el Plan Parcial I-3.

En la actualidad, se han desarrollado los Estudios de Detalle denominados I-1 e I-2 y los Planes Parciales I-1 e I-3.

Las previsiones mas optimistas no pudieron intuir que en un corto plazo de tiempo las expectativas de desarrollo industrial se iban a superar ampliamente debiendo plantearse nuevas incorporaciones para satisfacer la demanda de este tipo de suelo.

El Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 1 de septiembre de 2.001 aprobó una nueva delimitación, colindante con la anteriormente mencionada de la zona de "El Alcornocal", para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

De esta forma, mediante a oportuna expropiación y convenio con los propietarios de los terrenos, el Ayuntamiento **ha obtenido** finalmente, en la ya mencionada zona de "El Alcornocal", una superficie total de **172.898,59 m²**, incluido el PP I-3.

En esta nueva incorporación subsisten las mismas ventajas que, inicialmente, se habían planteado para la elección de este suelo:

- Posibilidad de ubicar actuaciones industriales de cierta envergadura en terrenos próximos al municipio pero en una situación que no interfiera con otras actividades, como la residencial.

- Fácil accesibilidad, a través de la actual N-630, Gijón-Sevilla y, en un futuro, con

01 ABR. 2003

la Autovía de la Ruta de la Plata.

- Disponibilidad por parte del Ayuntamiento de suelo propio en el que promover el desarrollo industrial deseado.

La buena acogida y la creciente demanda de suelo en el mencionado P.P. I-3, en el que se ha llegado a vender hasta un **95%** de las parcelas ofertadas, hace prever un rápido desarrollo de la ampliación del suelo industrial, existiendo incluso compromisos formales con parte de los demandantes. Es el caso por ejemplo de la Fabrica de embutidos y secadero "Nueva Sierra de Tentudía", participada por Fomento de Extremadura, Acorex y Caja Rural, sociedad constituida y a la espera de la resolución de este expediente para comenzar las obras. Esta sociedad, con una inversión inicial de mas de mil millones de pesetas, prevé la creación de unos cien puestos de trabajo. Esta industria ocupará gran parte de la ampliación objeto de la presente modificación, en una parcela de cerca de 60 mil metros cuadrados.

La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, DEL SUELO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA, establece en su *Artº.4.Fines de la actuación pública con relación al territorio*, apartado *h). "Promover el desarrollo económico y social equilibrado y sostenible a través del fomento de las actividades productivas y generadoras de empleo estable."*

El objeto de esta modificación es el **incremento del suelo destinado a USO INDUSTRIAL** en base a la incorporación al suelo URBANO INDUSTRIAL de los terrenos colindantes al Plan Parcial I-3, en la actualidad calificados como suelo no urbanizable.

Todo el terreno a incorporar pertenece al patrimonio municipal del suelo, lo que garantiza la competa urbanización de los mismos.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La presente modificación puntual plantea la incorporación directa al SUELO URBANO INDUSTRIAL de Monesterio de los terrenos colindantes al Plan Parcial I-3, calificados en la actualidad como suelo no urbanizable y adscritos al Patrimonio Municipal del Suelo. La superficie del sector industrial, incluyendo el Plan Parcial I-3 y esta ampliación, es de 172.898,59 m² que constituirían el Polígono Industrial denominado "El Alcornocal".

Esta actuación se encuadra dentro de los fines establecidos en el ya mencionado Artº. 4 de la Ley 15/2001, de *"Promover el desarrollo económico y social equilibrado y sostenible a través del fomento de las actividades productivas y generadoras de empleo estable."* , y se justifica por la necesidad de disponer de suelo industrial de forma inmediata para cubrir la carencia y satisfacer la demanda.

4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación prevé la integración de los terrenos ya mencionados, e incorporados al Patrimonio Municipal del Suelo, en el **SUELO URBANO INDUSTRIAL** de Monesterio.

Los sistemas correspondientes al incremento de aprovechamiento

01 ABR. 2003

susceptible de apropiación que genera esta incorporación se han previsto de acuerdo con lo establecido en el Artº.74.c) y d) de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Se adjunta **Anexo** justificativo del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos en el ya mencionado Artº.74 de la Ley 15/2001.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN

En los solares resultantes será de aplicación la Ordenanza del actualmente vigente Plan Parcial de Ordenación I-3, para lo cual se ha previsto la modificación del **artículo 71º**, correspondiente al **CAPÍTULO IV. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL**, de en las vigentes Normas Subsidiarias.

El mencionado artículo dice:

Artículo 71º. Delimitación

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como tal en el Plano de Calificación y Usos del Suelo

En su nueva redacción deberá decir:

Artículo 71º. Delimitación

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como tal en el Plano de Calificación y Usos del Suelo, a excepción de los terrenos colindantes al Plan Parcial I-3, que constituyen junto con este último el Polígono industrial "El Alcornocal", en los que será de aplicación la normativa del mencionado Plan Parcial I-3.

6. TRAMITACIÓN.

La formulación y tramitación de la presente modificación se fundamenta en la legislación del suelo vigente, constituida por la Ley 15/2001 DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA[1], que en su Título II. Capítulo II. Ordenación Urbanística. Sección 3ª, establece el procedimiento a seguir en la aprobación de dicha modificación.

Monesterio, julio del 2.002

El Arquitecto

Por el Ayuntamiento

AYUNTAMIENTO DE MONESTERIO (Badajoz) ALCALDÍA-PRESIDENCIA

1

Presidencia de la Junta de Extremadura. Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. D.O.E. 3 de enero de 2002.

01 ABR. 2003

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONESTERIO

Arquitecto: FEDERICO GARCÍA MARTÍNEZ.

INDICE DE PLANOS

1-3	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
2-3	DESARROLLO DE LAS NORMAS
4-3	CALFICACIÓN Y USOS DEL SUELO
5-9	ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
5-10	ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
6	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO
7-3	PROPUESTA DE RED DE SANEAMIENTO
8-3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
9-3	RED ELECTRICA

01 ABR 2003

ANEXO. AMPLIACIÓN DEL SUELO URBANO INDUSTRIAL EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL "EL ALCORNOCAL"

		PREVISTO		EXIGIBLE S/ LEY 15/2001		
PARCELAS INDUSTRIALES	PARCELA I-1	57.535,32				
	PARCELA I-2	16.648,04				
	PARCELA I-3	9.801,43				
	PARCELA I-4	4.464,46				
	PARCELA I-5	12.000,00				
	PARCELA I-6	6.300,00				
	PARCELA I-7	6.100,00				
	TOTAL SUELO INDUSTRIAL	**112.849,25**				
RED VIARIA Y APARCAM.	**TOTAL RED VIARIA**	**31.750,45**				
APARCAMIENTOS	**Nº TOTAL**	**764**		**0,5 Plazas / 100 m2 constr.**	**565** (1)	
DOTACIONAL						
ZONAS VERDES	PARCELA V-1	13.635,89		**ZONAS VERDES**	17.289,86	
	PARCELA V-2	530,41		**10% S/ Sup.total del sector**		
	PARCELA V-3	3.659,06				
	PARCELA V-4	1.245,37				
	TOTAL ZONAS VERDES	**19.070,73**	11,03%	**TOTAL ZONAS VERDES**	**17.289,86**	10,00%
EQUIPAMIENTOS	PARCELA E-1	1.686,00		**EQUIPAMIENTOS**	8.644,93	
	PARCELA E-2	489,00		**5% S/ Sup.total del sector**		
	PARCELA E-3	1.197,90				
	PARCELA E-4	5.855,26				
	TOTAL EQUIPAMIENTOS	**9.228,16**	5,34%	**TOTAL EQUIPAMIENTOS**	**8.644,93**	5,00%
	TOTAL DOTACIONAL	**28.298,89**	16,37%	**TOTAL DOTACIONAL**	**25.934,79**	15,00%
	TOTAL SUPERFICIE	**172.898,59**				

(1) Edificabilidad : 1 m2/m2 => 112.849,25 m2 edif. x 0,5 / 100 = 564 plazas de aparcamieto publico anexas a red viaria

01 ABR 2003

HOJAS PAGINADAS DE NORMATIVA URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN

(PARA SU INCLUSIÓN EN LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
14 MAR. 2003
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Matías Mayorga Pernía Soto

01 ABR. 2003

CAPITULO IV ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL.

Articulo 71º. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como tal en el Plano de Calificación y Usos del Suelo, a excepción de los terrenos colindantes al Plan Parcial I-3, que constituyen, junto con este último, el Polígono Industrial "El Alcornocal", en los que será de aplicación la normativa del mencionado Plan Parcial I-3.

Articulo 72º. Definición.

En el presente Capítulo se regula la construcción de instalaciones industriales.

Articulo 73º. Condiciones dimensionales de las parcelas.

a) Superficies:

- Parcela mínima: será de doscientos metros cuadrados (200 m2).
- Parcela máxima: sobre cada manzana se podrá intervenir de forma unitaria sobre todas o algunas de las parcelas destinadas a naves adosadas. De esta forma se podrá levantar una o varias edificaciones con carácter unitario de proyecto único, pudiéndose subdividir la edificación en tantas naves para su venta o alquiler, como permitan las características de la construcción.

b) Linderos:

- Frente mínimo: diez metros (10 m.).
- Frente máximo: será el frente de la manzana, según lo especificado en el apartado anterior.

Articulo 74º. Condiciones de situación y forma de la edificación.

a) Separación a linderos y retranqueos.

- A lindero exterior. La edificación quedará alineada en vial, siendo por tanto el retranqueo nulo.
- A linderos interiores. La edificación quedara adosada a los linderos laterales, respetándose en todo caso las líneas de edificación grafiadas