

**BORRADOR DE
MODIFICACIÓN PUNTUAL:**

RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS PARA USO INDUSTRIAL

**BORRADOR DE
MODIFICACIÓN PUNTUAL:**

RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS PARA USO INDUSTRIAL

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

2.- ANTECEDENTES

**3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN
ADOPTADA**

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRAFICA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

El objeto de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** viene motivado por la intención del Excmo. Ayuntamiento de Losar de la Vera de incorporar al suelo urbano los terrenos del Polígono Industrial "Las Tres Barras".

Se pretende en la presenta modificación una **reclasificación de suelo** para la incorporación como **SUELO URBANO CONSOLIDADO de uso INDUSTRIAL** situado en el Sureste del casco urbano del municipio según se refleja en la documentación gráfica adjunta.

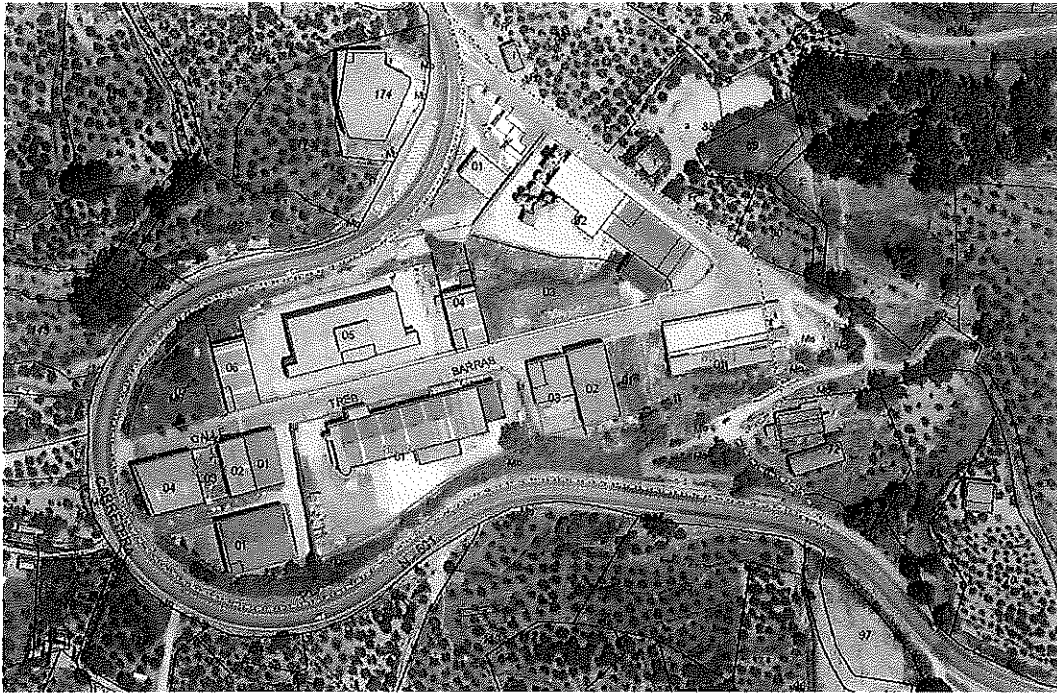
Este documento ha sido redactado por el servicio técnico de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Intermunicipal de la Vera.

La presente Modificación Puntual de las vigentes NN.SS.MM de Losar de la Vera se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Losar como propietario originario de la totalidad de los terrenos que se pretenden reclasificar.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio Ayuntamiento y el técnico municipal. A su vez se han empleado los planos de las vigentes normas aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

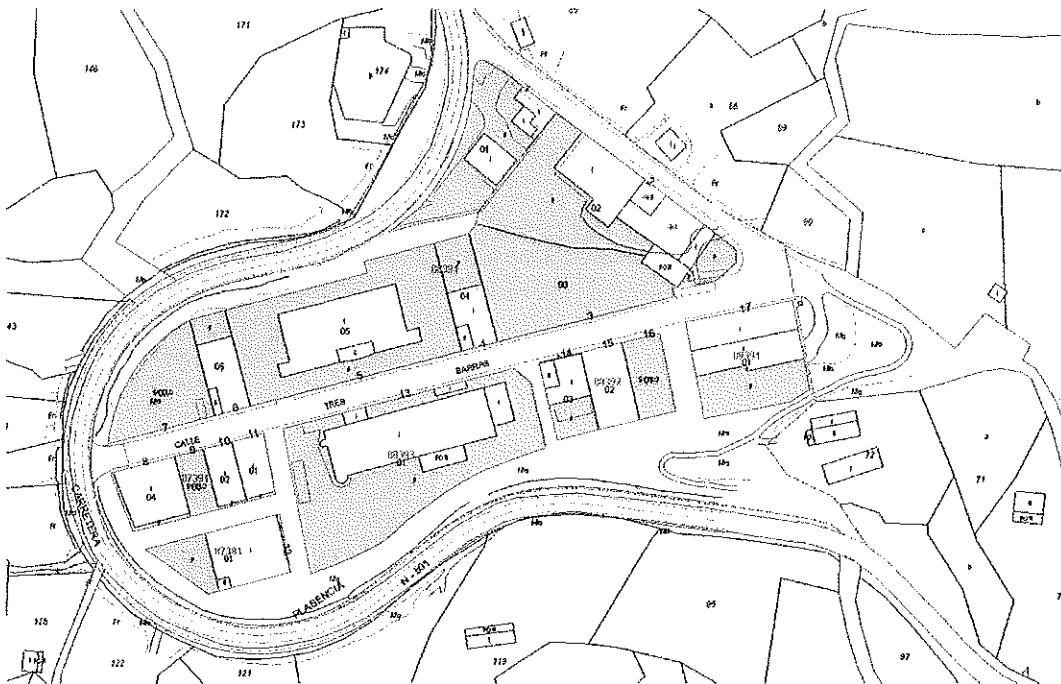
2. ANTECEDENTES

Se pretende la ampliación de Suelo Urbano Consolidado con la intención de añadir al suelo urbano la zona industrial existente "Polígono Las Tres Barras", tal y como se refleja en la documentación gráfica adjunta.



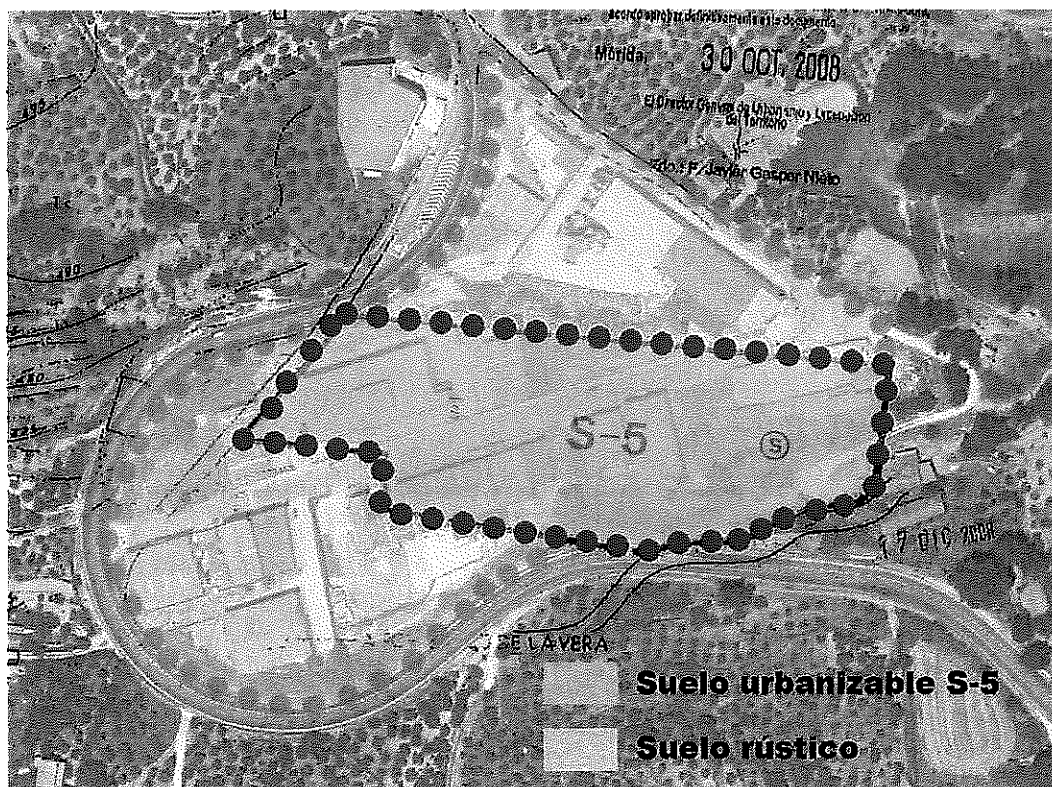
Los terrenos se encuentran en una zona colindante a la delimitación vigente, de manera que se consigue dar continuidad al suelo urbano y casco urbano consolidado.

Las parcelas afectadas se corresponden con la siguientes referencias catastrales.



Como se puede apreciar en el plano catastral, todas las parcelas a incluir en la delimitación de suelo urbano, ya aparecen en el catastro con una referencia de urbana. Por lo tanto no se transforma nuevo suelo, todo lo que se pretende incorporar a la norma como suelo urbano ya está urbanizado y edificado.

La actual delimitación del suelo urbano clasifica estos terrenos como un sector de Suelo Urbanizable **S-5**, estando el resto como No Urbanizable, cuestión que no se corresponde con la realidad existente desde hace más de 20 años. Mediante esta modificación se pretende reajustar los mismos, dándoles una clasificación de suelo urbano más coherente con su situación física real, pues su desarrollo y urbanización están completos. No se pretende generar suelo nuevo industrial, ni transformar suelo rústico, sino recoger en la delimitación de suelo urbano el polígono existente tal y como está día de hoy.



Es por ello que se presenta la presente Modificación Puntual de la normas subsidiarias para incorporar como **Suelo Urbano** estos terrenos industriales. En concreto se reclasifican a suelo urbano 37.456,42 m²

aproximadamente, de los que 14.322 m² pertenecen al sector de suelo urbanizable S-5 y el resto, 23.134,42 a suelo rústico

La zona que se pretende ampliar es susceptible de ser integrada el suelo urbano, ya que cuenta con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía y evacuación de aguas residuales, todo ello a pié de parcela, cumpliendo así los requisitos exigidos en el **artículo 9** de la LSOTEX.

Se ordenará calificando los terrenos con la clave edificatoria **IG Industria General y Zv Zonas verdes**, ambas ordenanzas recogidas en las vigentes NN.SS.MM. **Equipamiento comunitario S.U 8** manteniendo los criterios establecidos en las condiciones de ordenación fijadas por la norma de Losar. En total se trata de una ampliación de suelo urbano de **37.456,42 m²**, según la siguiente tabla.

Ordenanza	Superficie m²
IG	25.569,01
ZV	5.381,12
Viario publico	6.506,29
total	37.456,42

El Plan Territorial de la Comarca de la Vera establece para los terrenos objeto de esta modificación la calificación de suelo urbanizable y parte "Protección Agrícola" donde el uso industrial es compatible a través de modificación puntual.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Según lo indicado anteriormente se pretende la ampliación de suelo urbano de uso Industrial.

La ubicación del nuevo suelo urbano cumple los requisitos reflejados en el **Art.9.a) de la LSOTEX** en tanto que se trata de unos **terrenos integrables en el núcleo de población** al contar con acceso rodado desde vía urbana, así como, conexión a las redes municipales de abastecimiento de aguas, de suministro eléctrico y red municipal de saneamiento, y estar totalmente consolidados por la edificación.

La ubicación del nuevo suelo urbano no representa problemas para la conexión con las redes urbanas municipales (acceso rodado pavimentado por vía municipal, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y acceso rodado) ya que dichas redes se encuentran construidas en el frente de los terrenos objeto de esta modificación.

Por otro lado queda justificado el **artículo 80.5** ya que en ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria en tanto que la solución propuesta cubre con mayor eficacia las necesidades y objetivos originales plasmados en la norma ya que permite reflejar el suelo urbano industrial (Polígono Industrial Las Tres Barras) existente actualmente en el municipio.

De este estudio se desprenden las mejoras que la modificación supondrá en tanto que la misma propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (**artículo 78.3 de la ley 15/2001 de 14 de diciembre LSOTEX**), ya que lo propuesto para Losar no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanístico que debe mantener todo municipio y que hoy en día no se está dando.

La propia naturaleza y dimensiones de lo propuesto no permiten la posible especulación, y por tanto no significan un obstáculo al modelo de crecimiento urbanístico del municipio y se ciñe a las reservas legales de suelo definido en **Art. 74**.

De hecho la modificación supone y garantiza una correcta organización del desarrollo urbano en lo que a suelo industrial en relación con el suelo urbano existente se refiere.

4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Se aplicarán las mismas ordenanzas que las establecidas en las vigentes Normas de Losar en la superficie afectada por la ampliación de suelo urbano propuesta.

En ningún caso se contradicen las directrices definidas en Normativa municipal ni se proponen modificaciones a las mismas.

Losar de la Vera es uno de los municipios incluidos en el Plan Territorial de la Vera. Los terrenos objeto de modificación propuesta se encuentran en el entorno de lo que el Plan Territorial establece como suelos urbanizables, no desvirtuando ni contradiciendo expresamente el Modelo territorial del Plan Territorial de la Vera.

El técnico redactor

11778805E

JOSE LUIS
GALINDO (R:
P1000002D)
2019.02.08



12:45:08

Fdo. José Luis Galindo Rubio

+0100