



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puebla de Sancho Pérez, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable y parte de suelo no urbanizable de especial protección (grado 1) a suelo urbanizable de uso industrial y uso terciario, creándose y homologándose el Sector "La Hermosa". (2011060137)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de noviembre de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Puebla de Sancho Pérez no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda y el art. 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas



exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado art. 80.1 de la LSOTEX y en lo que proceda, en el art. 75 de la LSOTEX, sin perjuicio de las exigencias que a este respecto se derivan de la iniciativa homologadora.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 26 de noviembre de 2009, se crea la Sección 2.ª Normas Específicas para el Sector "La Hermosa" y se modifican los artículos 128, 129, 135, 224, 225, 229 de la normativa urbanística, quedando redactados como sigue:

Sección 2.ª. Normas Específicas para el Sector "La Hermosa".

Artículo 240.BIS.1. Definición, caracterización y superficies.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será el de los terrenos que clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación, como Sector SAU (La Hermosa). Uso industrial.



La superficie total aproximada de éste Sector es: SAU (La Hermosa) 372.380 m² según topográfico efectuado para la ocasión.

Con carácter general, los terrenos incluidos en cada Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, debiendo cumplir los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie (art. 10 de la R.D.L. 2/2008)

Artículo 240.BIS.2. Objetivos.

Cubrir las necesidades de crecimiento de la actividad económica en el municipio y ordenar detalladamente los terrenos del ámbito para permitir la implantación de una fuerte presencia industrial aprovechando la óptima situación a nivel de conexiones con vías de comunicación.

Artículo 240.BIS.3. Condiciones de Uso.

1. Uso Global:

- Industrial.

2. Usos Pormenorizados Permitidos:

*Uso Característico art. 33 Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

- Industrial: Categorías A, B, C, D y E.
- Terciario: Comercio, Hostelería y Turismo y Oficinas.

Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Residencial Unifamiliar: Se autoriza una vivienda para el guarda por cada industria en edificio independiente y con este uso exclusivo, por tanto con Tipología de Aislada.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Equipamiento Dotacional: Servicios Técnicos y Comunicaciones.
- Industrial Categoría G cumpliendo los requisitos de implantación que determinen las correspondientes leyes y reglamentos sectoriales.

3. Usos Pormenorizados Prohibidos:

- Industrial, Categoría F, siempre que no se satisficieren las condiciones que el Reglamento antes mencionado imponga para posibilitar esta ubicación.
- Agrícola.
- Residencial en todas las Tipologías y Categorías a excepción de la vivienda del guarda indicada en el anterior punto 2.



4. Zonificación:

- La que determinan los correspondientes planos de Ordenación Estructural y Detallada del Sector y en particular:
 - i. Zonificación Zona IX-Ind. 4 (nave industrial pequeña), uso mayoritario industrial productivo o de almacenaje. Uso complementario terciario, comercial al por mayor.
 - ii. Zonificación Zona X-Terciario 1 "La Hermosa" (comercial nave pequeña) uso mayoritario terciario, comercial. Uso complementario industrial almacenaje.
 - iii. Zonificación Zona XI-Terciario 2 "La Hermosa" (comercial nave grande) uso mayoritario terciario, comercial. Uso complementario industrial almacenaje, uso privado de infraestructuras-servicios urbanos (gasolinera).
 - iv. Zonificación Zona XII-Terciario 3 "La Hermosa". (oficinas) Uso mayoritario terciario oficinas. Uso complementario terciario comercial y industrial almacenaje.
 - v. Zonificación Zona XIII-Terciario 4. "La Hermosa". Uso mayoritario terciario hostelería. Uso complementario terciario comercial, dotacional privado cultural-deportivo, dotacional privado zonas verdes.
 - vi. Zonificación Zona VII Equipamiento Dotacional Comunitario. Uso mayoritario equipamiento público de infraestructuras-servicios urbanos, equipamiento público uso educativo, equipamiento público uso cultural-deportivo, equipamiento público uso administrativo-institucional, equipamiento público uso sanitario-asistencial.
 - vii. Zonificación Zona VII Equipamiento Dotacional de Servicios Técnicos y Comunicaciones.
 - viii. Zonificación Zona VIII Espacios libres y Zonas Verdes. Uso zonas verdes, parques y jardines.
 - ix. Zonificación Servicios de Infraestructuras y transporte.

| CALIFICACIÓN | USOS | SUPERFICIE |
|--|---|------------------------|
| Zona IX-Industrial 4 | Industrias en general, categoría E, Nave industrial | 143.714 m ² |
| Zona X-Terciario 1 | Comercio, nave pequeña | 28.061 m ² |
| Zona XI-Terciario 2 | Comercio, nave grande | 17.459 m ² |
| Zona XII-Terciario 3 | Oficinas | 5.303 m ² |
| Zona XIII-Terciario 4 | Hostelería y Turismo | 8.898 m ² |
| Zona VII-Equip. Dotacional Comunitario | Comunitario A, B, C | 19.375 m ² |

| | | |
|--|---|-----------------------|
| Zona VII-Equip. Dotacional Servicios Técnicos y Comunicaciones | Servicios Técnicos Transportes y Comunicaciones | 2.000 m ² |
| Zona VIII Espacios libres y zonas verdes | Zonas verdes | 72.809 m ² |
| Zonificación Servicios de Infraestructuras y Transporte | Sistema viario | 74.761 m ² |

Artículo 240.BIS.4. Nivel de intensidad.

Las distintas superficies en que se estructura el SAU "La Hermosa", son:

| | SUPERFICIE (m ²) | SUPERFICIE (%) |
|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| ZONA INDUSTRIAL (suelo privado) | 203.435 m ² | 54,63% |
| Dotacional equipamiento | 19.375 m ² | 5,20% |
| Dotacional Zona Verde | 72.809 m ² | 19,56% |
| Servicios Técnicos | 2.000 m ² | 0,54% |
| Red viaria | 74.761 m ² | 20,08% |
| TOTAL SUELO PÚBLICO | 168.945 m ² | 45,37% |
| TOTAL | 372.380 m ² | 100,00% |

Las cesiones totales mínimas obligatorias, dotacional equipamiento y zona verde representan el 24,76% del ámbito total.

Las cesiones correspondientes a viales representa el 20,08% del ámbito total.

El total de suelo público de la MPNNSS es del 45,37%. Dicho suelo se entregará urbanizado y libre de cargas.

El total suelo con aprovechamiento lucrativo representa el 54,63%. De este aprovechamiento lucrativo el 10% será de titularidad municipal.

Aparcamiento previsto:

1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de edificación o cada 5 operarios productores.

1 plaza de aparcamiento pública anexa a la vialidad cada 200 m² de edificación.

Artículo 240.BIS.5. Condiciones de Edificación.

Las derivadas de la Ordenanza Zona VII, dotacional; VIII Zona Verde; IX IND- 4; X terciario 1 "La Hermosa"; XI terciario 2 "La Hermosa"; XII terciario 3 "La Hermosa" y XIII terciario 4 "La Hermosa".

Artículo 240.BIS.5.1 Medidas y condiciones correctoras señaladas en los distintos informes sectoriales.

Como consecuencia de la emisión de los distintos informes sectoriales por los distintos departamentos de la Administración, se recogen una serie de medidas correctoras que imponen cada uno de los distintos organismos consultados. En este artículo se recogen la totalidad de medidas correctoras impuestas.

- Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental. Informe acerca de la modificación n.º 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento T.M. Puebla de Sancho Pérez (Badajoz), n.º de referencia RMÁ/rfm, Expte.: IA06/03333 de fecha 22 de enero de 2009.

Condiciones de carácter general:

1. Serán de aplicación todas las medidas propuestas en este condicionado ambiental y todas las incluidas en el estudio de impacto ambiental, mientras estas últimas sean contradictorias con las primeras.
2. La red interior de saneamiento irá conectada al colector general de saneamiento que verterá finalmente a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de nueva construcción que se cita en la documentación presentada.
3. Los viales interiores de la urbanización del polígono industrial se diseñarán, en la medida de lo posible, adaptándose a la morfología del terreno.
4. Con objeto de compensar al máximo el movimiento de tierras, tanto de las parcelas como de los viales, se propone, como primera opción, la posible compensación de tierras, aprovechando al máximo los materiales de la excavación estabilizándolos con cemento o cal, si fuera necesario, para el cumplimiento de los requisitos de explanada y firme. Si la compensación no fuera viable, deberán tramitarse las correspondientes autorizaciones ante los órganos competentes para la apertura de préstamos y vertederos.
5. La Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá cumplir con la Normativa vigente al respecto (Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991 sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas y Real Decreto 509/1996, de 15 de mayo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre). Dicha normativa indica los parámetros mínimos de vertido que deberán cumplir las aguas residuales.
6. El vertido de las aguas residuales deberá disponer de la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
7. No podrá ponerse en uso el polígono industrial hasta que no esté construida y en funcionamiento la Estación Depuradora de Aguas Residuales.
8. Cualquier modificación que de lugar a cambios sustanciales en el proyecto definitivamente aprobado deberá ser comunicado a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental. Dichas modificaciones no podrán llevarse a cabo hasta que no hayan sido informadas favorablemente por esta Dirección General.



9. Se delimitará al menos una zona destinada a "punto limpio" con capacidad de gestión de residuos suficientes, recomendándose las cercanías de las zonas dotacionales y con fácil accesibilidad.
10. En cualquier momento del transcurso de las obras, se dará libre acceso al recinto a los Agentes del Medio Natural, así como al personal de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, para que puedan realizar cuantas inspecciones ambientales considere oportunas.
11. Se dispondrá en obra permanentemente una copia del presente informe de Impacto Ambiental, del Estudio de Impacto Ambiental y del Programa de Vigilancia Ambiental. Desde la empresa promotora se notificará a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental los datos del personal encargado de los aspectos relacionados con la vigilancia ambiental, para conocer a los interlocutores ante quienes hacer valer la aplicación tanto de las medidas ambientales del estudio de impacto ambiental como de las condiciones establecidas en el presente informe.
12. El condicionado del presente informe de impacto ambiental, posee, con carácter general, un periodo de validez de cinco años, de forma que si en dicho plazo no ha sido iniciada efectivamente la urbanización, el promotor queda obligado a comunicarlo a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, para que en el plazo de tres meses valore la necesidad de establecer nuevas medidas correctoras o iniciar un nuevo procedimiento de evaluación de impacto ambiental si las condiciones del medio hubieran variado significativamente.

Medidas durante la fase de ejecución de las obras:

13. Previamente a la firma del Acto de comprobación del replanteo e inicio de obras se dará aviso al Agente del Medio Natural de la zona.
14. Antes del comienzo de las obras se procederá a la retirada de la tierra vegetal de las zonas a ocupar para su posterior utilización en las tareas de restauración y revegetación. Dicho substrato se acopiará en montones no superiores a los 2 metros de altura para garantizar el mantenimiento de sus características físicas, químicas y biológicas esenciales. Esta tierra vegetal se acopiará en áreas sin valor ambiental, a disposición de quienes puedan aprovecharla para labores de restauración y mejora ambiental.
15. El lavado de las cubas de hormigón se realizará en zonas ya alteradas por las obras.
16. Los restos que se vayan generando durante la ejecución de las obras serán retirados a vertederos autorizados.
17. Se habilitarán contenedores para los residuos no peligrosos generados durante las obras para su retirada por gestor autorizado. En todo caso se cumplirá toda la normativa relativa a residuos.
18. En la medida de lo posible, se aprovecharán los accesos y la red de carreteras y caminos existentes. Así mismo, está prohibido el paso o estacionamiento de vehículos y maquinaria fuera de las zonas previstas, las cuales serán balizadas adecuadamente.

19. Para evitar elevados niveles de emisión de partículas en suspensión en la fase de obras, se procederá al riego sistemático de las superficies que puedan provocar este tipo de contaminación. Se controlará la emisión de gases y contaminantes de los vehículos y maquinaria con su continua puesta a punto, así como la generación de ruidos con la utilización de silenciadores.
20. Se respetarán las ordenanzas municipales a efectos de ruidos.
21. Una vez terminadas las obras se procederá a la limpieza general de las áreas afectadas, desmantelando las instalaciones temporales, restos de máquinas y escombros, depositándolos en vertederos controlados e instalaciones adecuadas para su mantenimiento.
22. El parque de maquinaria se situará alejado de vaguadas y cursos fluviales (continuos o discontinuos), en terrenos más impermeables y sin vegetación arbórea.
23. Si durante los movimientos de tierras en cotas bajo rasante natural se localizaran restos arqueológicos, se actuará conforme a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, determinando la conservación de los restos como criterio preferente.

Respecto al arbolado:

24. Para la corta del arbolado que sea necesario realizar deberá tramitarse la pertinente solicitud ante el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal de la Dirección General del Medio Natural.
25. En caso de realizarse transplante de arbolado, se llevará a cabo preferentemente sobre ejemplares jóvenes y en buen estado fitosanitario. En todo caso, este aspecto será valorado por el órgano competente en materia forestal (Servicio de Ordenación y Gestión Forestal), siendo éste el que determinará, conjuntamente con la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, si se lleva a cabo el transplante, en qué momento y de qué forma.
26. Se pondrá especial cuidado en no dañar a las especies arbóreas que no deban ser afectadas por los viales y parcelas, balizando un perímetro de protección en torno a ellas. En este sentido, antes del comienzo de las obras se vallará todo el perímetro de las parcelas destinadas a zonas verdes para evitar tránsito de maquinaria y acopios de materiales.
27. Para evitar favorecer la aparición de plagas y enfermedades o incrementar el peligro de incendios forestales, se procederá a la eliminación de todos los restos vegetales que se hayan generado en transcurso de estos trabajos. Si la eliminación se realiza mediante quemas, se tendrán que adoptar las normas establecidas en el Plan INFOEX, y entre otras, se deberá obtener la preceptiva autorización de quema.

Respecto a la afección a sistema hidrológico:

28. Para minimizar las alteraciones posibles al entorno de los cursos fluviales, se prohíbe el vertido de producto del movimiento de tierras y la localización de las instalaciones auxiliares en áreas que puedan afectar al sistema fluvial. Así mismo, no se verterá a los cauces ningún tipo de materiales sólidos ni líquidos.



29. Las aguas residuales durante la fase de construcción serán recogidas y depuradas adecuadamente antes de su vertido estando especialmente prohibido su vertido directo a los cauces.
30. Todas las maniobras de mantenimiento de la maquinaria se realizarán en instalaciones adecuadas para ello (cambio de aceite, etc.) evitando los posibles vertidos accidentales al medio. Los aceites usados y residuos peligrosos que pueda generar la maquinaria de la obra, se recogerán y almacenarán en recipientes adecuados para su evacuación y tratamiento por gestor autorizado.

Medidas durante la fase de funcionamiento:

31. Las aguas residuales de todo el polígono verterán en la Estación Depuradora de Aguas Residuales descrita en el Proyecto.
32. Se redactará una "Normativa de vertido" para todas las industrias que se establezcan en el polígono, especialmente lo referido a las sustancias que no deberán verterse a la red de saneamiento del Polígono Industrial.
33. Las industrias que se implanten en el Polígono Industrial deberán contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será de consideración el Reglamento de Actividades Molestas (Decreto 2414/1961), así como la Normativa de Control Integrado de la Contaminación (Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación).
34. En el "punto limpio" se recogerán, para su posterior gestión, los residuos sólidos urbanos e industriales no peligrosos (vidrios, envases, papel carbón, orgánicos, chatarras, así como pilas y .baterías de procedencia asimilable a urbana). No se incluirán en el punto limpio la recogida de efluentes o residuos líquidos (aceites usados o similares) o de demolición, cuya gestión deberá ser acordada entre el productor o poseedor y el gestor específico y homologado. En todo caso, se cumplirá toda la normativa de residuos.
35. Deberá llevarse a cabo el correcto mantenimiento de las zonas verdes en las que se hayan realizado labores de paisajismo y jardinería. El mantenimiento tendrá por objeto principal dar continuidad a los trabajos iniciales de jardinería, así como a la prevención de incendios por inacción sobre las zonas verdes. Se recomienda la limpieza anual de dichas zonas, la poda, la corta (si fuera necesario por motivos fitosanitarios), la reposición de marras y las siembras.

Medidas complementarias:

36. El promotor comunicará a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental la finalización de la fase de construcción antes de la entrada en servicio, con el fin de comprobar y verificar el cumplimiento de la medidas indicadas. El incumplimiento de ellas podrá ser causa de revocación de las autorizaciones tramitadas, sin perjuicio de la imposición de sanciones y responsabilidad penal o civil.

Programa de vigilancia ambiental:

37. El promotor deberá confeccionar un plan de vigilancia ambiental y designará un coordinador medioambiental que se encargue de la verificación del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas y la realización del seguimiento del plan de vigilancia ambiental. Se llevará a cabo una vigilancia ambiental específica durante la fase de ejecución y otra durante la fase de puesta en funcionamiento del polígono industrial y las diferentes instalaciones y empresas implantadas.
38. El plan de vigilancia ambiental deberá ser remitido, vía órgano competente, a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental. El plan de vigilancia ambiental incluirá, además de lo reflejado en el estudio de impacto ambiental, la redacción de informes trimestrales durante el transcurso de las obras, con el fin de evaluar la incidencia de la obra y la efectividad de las medidas correctoras ejecutadas.
39. Los informes recogerán, al menos, los siguientes puntos:
 - a. La aplicación correcta de las medidas preventivas, protectoras y correctoras.
 - b. La vigilancia sobre conservación de los suelos y el estado de los cursos fluviales.
 - c. Actuaciones sobre zonas verdes.
 - d. Gestión de residuos y puntos limpios.
 - e. Las posibles incidencias en relación con la fauna silvestre.
 - f. Cualquier otra incidencia que sea conveniente resaltar.

En base al resultado de estos informes se podrán emitir medidas ambientales complementarias para corregir las posibles deficiencias detectadas.

- Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino. Confederación Hidrográfica del Guadiana. Informe acerca de la modificación n.º 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento T.M. Puebla de Sancho Pérez (Badajoz), n.º de referencia URBA 100/08 de fecha 3 de diciembre del 2008.

Se deberá implantar una red de colectores que permita evacuar las aguas residuales procedentes de los centros industriales, siendo necesario someterlas a un tratamiento depurador adecuado, previamente a su vertido en el dominio público hidráulico: debiendo solicitarse a esta Confederación Hidrográfica del Guadiana (CHG) la preceptiva autorización de vertido a que se refiere el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA).

También se deberá disponer de las obras e instalaciones que permitan evacuar la EDAR proyectada las escorrentías producidas por los baldeos que, en su caso, se realicen en periodos de ausencia de lluvias para la limpieza de los viales del Polígono Industrial.

Se deberá implantar una red de colectores que permita evacuar directamente hacia el dominio público hidráulico las escorrentías producidas por las aguas pluviales que precipiten en este emplazamiento, sin contactar con las aguas residuales generadas en el mismo.

En cuanto a las escorrentías que sean susceptibles de contaminarse previamente a su vertido, por contactar con la suciedad acumulada en los viales y en las cubiertas y patios de los edificios del Polígono Industrial, es necesario disponer de las obras e instalaciones



que permitan aplicar un tratamiento depurador previo adecuado: debiendo obtenerse previamente de la CHG la pertinente autorización de vertido a que se refiere el artículo 100 del TRLA, por lo que se deberá presentar la correspondiente solicitud de autorización a nuestro Organismo, acompañada de la documentación indicada en los artículos 246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).

Tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento de las obras e instalaciones que se lleven a cabo en el desarrollo de esta actuación urbanística, se deberá evitar la contaminación del dominio público hidráulico, impidiendo vertidos incontrolados o accidentales.

Asimismo debemos indicar que, según el apartado 1 del artículo 100 del TRLA, queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa.

En el caso de polígonos industriales, la titularidad de la autorización de vertido puede recaer en: Entidades Locales y Comunidades Autónomas, según dispone el artículo 250 del RDPH.

“La autorización de vertido solicitada por entidades locales y por comunidades autónomas se ajustará a lo establecido en los artículos anteriores, con las especialidades señaladas a continuación:

La solicitud de autorización incluirá también:

Un plan de saneamiento y control de vertidos a colectores que incluirá, en su caso, los programas de reducción de sustancias peligrosas, así como el correspondiente reglamento u ordenanza de vertidos. En el caso de que las instalaciones de depuración y evacuación necesarias formen parte de un plan o programa de saneamiento hará constar así en la solicitud.

Información sobre la existencia de vertidos a los que se refiere el artículo 256 aprobado por otra Administración pública. Información sobre la presencia de vertidos en los colectores de sustancias peligrosas a que se refiere el artículo 256.

Una vez concedida la autorización las entidades locales y comunidades autónomas autorizadas están obligadas:

A informar anualmente a la Administración hidráulica sobre la existencia de vertidos en los colectores de sustancias peligrosas a que se refiere el artículo 256.

A informar sobre el funcionamiento de las estaciones de depuración de aguas residuales/urbanas, a los fines previstos en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Empresas de vertido, según recoge el artículo 287 del RDPH:

Podrán constituirse empresas de vertido para conducir, tratar y verter aguas residuales de terceros. Las autorizaciones de vertido que a su favor se otorguen incluirán, además de las condiciones, exigidas con carácter general, las siguientes:

Las de admisibilidad de los vertidos que van a ser tratados por la empresa.

Las tarifas máximas y el procedimiento de su actualización periódica.

La obligación de constituir una fianza para responder de la continuidad y eficacia de los tratamientos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 108 del texto refundido de la Ley de aguas”.

Comunidad de vertidos, según indican los apartados 3 y 4 el artículo 253 del RDPH:

“1. Cuando no exista un titular único de la actividad causante del vertido, el Organismo de cuenca podrá requerir a los titulares de los establecimientos industriales o de cualquier otra naturaleza que tengan necesidad de verter aguas o productos residuales y se encuentren situados en una misma zona o polígono Industrial, así como a los titulares de las urbanizaciones u otros complejos residenciales, a los efectos de la autorización de vertidos de naturaleza doméstica, para que se constituyan en una comunidad de vertidos en el plazo de seis meses.

- La comunidad constituida de conformidad con el artículo 90 del texto refundido de la Ley de Aguas, ya sea por iniciativa de los propios titulares de la actividad causante del vertido, ya sea por requerimiento del Organismo de cuenca, será la titular de la preceptiva autorización de vertido”.

El procedimiento de autorización administrativa del vertido Se iniciará con la presentación en esta CHO de la documentación que se indica en el artículo 246 del RDPH, que en Concreto es el siguiente:

Solicitud y declaración de vertido, según modelo aprobado mediante Orden MAM 1873/2004, de 2 de junio (BOE n 147, de 18-06-04). La declaración de vertido deberá contener, entre otros documentos, Proyecto en triplicado ejemplar suscrito por técnico competente (se considera necesaria la intervención de un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, sin perjuicio de la de otros técnicos) y visado por el correspondiente Colegio Profesional de las obras e instalaciones de depuración o eliminación que fueran necesarias para que el grado de depuración sea el adecuado para la consecución del buen estado de las aguas que conforman el dominio público hidráulico.

Además, cuando se prevea que el vertido propuesto pueda dar lugar a la infiltración de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o las aguas Subterráneas, el peticionario deberá aportar el pertinente estudio hidrogeológico en triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, que demuestre su inocuidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 102 del TRLA. Su contenido se adaptará a lo dispuesto en el artículo 246.1 del RDPH.

Finalmente debemos advertir que, según el apartado 2 del artículo 260 del RDPH, las autorizaciones de vertido, tendrán, en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer modificar o trasladar, y precederá a las licencias de apertura o de actividad que hayan de otorgar las Administraciones Local o Autónoma en razón de su competencia”.



— Informe de la Oficina de Planificación Hidrológica.

Por tanto, de acuerdo con lo Indicado en el segundo párrafo del art. 25.4 del Vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Oficina de Planificación estima que existirían recursos suficientes para llevar a cabo la actuación planteada y sería compatible con la Planificación Hidrológica, hasta un volumen máximo de 96.040 m³/año.

Red hidrográfica en la ordenación territorial.

Deberán adoptarse las actuaciones pertinentes tendentes a evitar que el incremento de la escorrentía superficial que genera el proceso urbanizador alcance el perímetro exterior, para evitar daños a terceros o afecciones al ciclo hidrológico.

Calificación en el ámbito de la gestión del Dominio Público Hidráulico.

El incremento de suelo urbano, con destino a polígono industrial obliga al Ayuntamiento a prever los incrementos correspondientes de agua para suministro, así como de la red de alcantarillado y de las instalaciones de depuración, todo en consonancia con las competencias municipales y de la Junta de Extremadura.

La dotación de agua para riego de zona verde no superará la dotación de 4.000 m³/ha/año.

Las parcelas que fuesen de regadío y tuvieran acreditado aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, lo notificarán a la Comisaría de Aguas para su caducidad cuando sean calificadas como urbanizables.

Cautelas y mejoras.

Se considera que se deben tener en cuenta las cautelas y mejoras siguientes:

1. Es de obligado cumplimiento adoptar las medidas pertinentes a que se refiere el informe del área de calidad de las aguas.
2. El Ayuntamiento deberá disponer de las instalaciones de depuración de aguas residuales necesarias antes de que se desarrollen urbanísticamente el nuevo sector propuesto y se dé el incremento poblacional correspondiente.
3. Deberán obtener la correspondiente autorización de vertido de esta CHG, previa a la depuración correspondiente.

— Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, informe de la modificación puntual de Suelo No Urbanizable en el polígono 11 "La Hermosa" de Puebla de Sancho Pérez (Badajoz), Expte: INT/2007/036 de fecha 17 de octubre del 2007.

"Realización de sondeos arqueológicos en las parcelas 116, 238 y 239 del polígono 11, con el fin de comprobar la existencia de estructuras arqueológicas relacionadas con el yacimiento de El Romeral. De los resultados de estos sondeos, la Dirección General de Patrimonio Cultural emitirá las medidas correctoras pertinentes".

"Todas las actividades aquí contempladas se ajustarán a lo establecido al respecto en el Título III de la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y en el Decreto 93/1997 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura".



- Consejería de Cultura y Turismo. Informe acerca de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento n.º 10 de Puebla de Sancho Pérez (Badajoz), n.º Expte.:/ref.: PLN/2007/050 (AFSC) de fecha 27 de agosto de 2008.

Revisada la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Puebla de Sancho Pérez (Badajoz), en la que se detalla el proyecto de modificación puntual de NN.SS. n.º 10 de esta localidad, se informa que en el terreno afectado por el referido proyecto se ha detectado una posible incidencia sobre el Patrimonio Arqueológico. En concreto, tras inspeccionar ocular por técnicos del Servicio de Patrimonio Histórico, se desprende que en el ángulo sureste del terreno afectado podría hallarse un yacimiento arqueológico en el subsuelo. Es por ello que por parte del promotor deberá abordarse un Estudio de Impacto Arqueológico previo al comienzo de las obras que deberá incluir la realización de una batería de sondeos arqueológicos mecánicos por parte de técnico competente en el espacio comprendido en las parcelas 116, 117, 118, 119, 238, y 239 del polígono 11.

Finalizados estos trabajos y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/1997 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características de los restos documentados, informe con las medidas correctoras pertinentes por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural, que de manera preferente establecerán la conservación de los restos arqueológicos como criterio general.

En cuanto a la protección del patrimonio arquitectónico, se considera que la actuación no tiene incidencia.

- Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación. Secretaría General de Infraestructuras. Oficio de 3 de septiembre del 2008.

Esta Demarcación de Carreteras informa la modificación puntual de forma FAVORABLE sin perjuicio que para el acceso propuesto a la carretera N-630 deberá recabarse de esta Demarcación la correspondiente autorización de acceso en los términos y condiciones establecidos en las Normas sectoriales en vigor.

- Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación. Secretaría General de Infraestructuras. Oficio de 19 de noviembre de 2008.

Actualmente se halla en fase de análisis de alegaciones a la exposición pública del "Estudio informativo de la Autovía Badajoz-Córdoba-Granada..." .

Teniendo en cuenta los actuales criterios técnicos de construcción de dicho tipo de enlaces y significando esto, además, que alguno de los ramales que formen parte del mismo pudiera ocupar parte de los terrenos afectados por la Modificación Puntual o situarse tan próximo que las zonas de afección de los ramales pudiera interesar a las edificaciones previstas.

Por todo ello y sin variar el sentido favorable del informe emitido, se informa que el instrumento de planeamiento urbanístico que se ejecute para el desarrollo de la Modificación Puntual deberá tener muy en cuenta lo mencionado anteriormente.

La información al público del trazado de la Autovía planteada, efectuada en las dependencias municipales del que se adjunta plano, demuestra que la solución no se ve afectada por el diseño del nuevo nudo.



- Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación. Secretaría General de Infraestructuras. Oficio de 24 de noviembre de 2008.

“El presente informe favorable estará supeditado a que la solución propuesta no se vea afectada por el diseño definitivo del enlace previsto en el Estudio Informativo de la Autovía Badajoz-Córdoba-Granada (EI1-E-164) entre dicha Autovía y la A-66. La información al público del trazado de la Autovía planteada, efectuada en las dependencias municipales, del que se adjunta plano, demuestra que la solución no se ve afectada por el diseño del nuevo nudo.

Con anterioridad al inicio de las obras de construcción del Centro Logístico Industrial deberán ejecutarse las obras del acceso objeto del presente informe. No se autorizarán nuevos accesos provisionales durante las obras ni cambios de uso de las existentes.

- Dirección General de Desarrollo e Infraestructuras Rurales. Informe acerca de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento n.º 10 de Puebla de Sancho Pérez (Badajoz), referencia: ALP/imc de fecha 6 de agosto de 2009.

De acuerdo con lo que antecede, se informa favorablemente sobre la Modificación Puntual n.º 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puebla de Sancho Pérez.

Artículo 240.BIS.5.2. Ordenanzas particulares reguladoras de la edificación y los usos.

Artículo 240.BIS.5.2.1. Ordenanzas Particulares de Zona IX: Industrial IND-4.

a) Definición y delimitación.

Se incluyen en esta zona los terrenos así clasificados en esta MPNNSS en el Sector de “La Hermosa”. Con la delimitación de esta Zona Normativa se pretende regular y absorber la necesidad de un suelo específico industrial donde se concentren las actividades de producción, almacenaje y distribución cerca de grandes vías de comunicación. Su ubicación y delimitación figura en el plano M-7 del Proyecto.

Esta Zona deberá tener un desarrollo conforme al modelo expresado en esta Ordenanza Particular, determinándose así en ella, condiciones específicas de Usos y Edificación.

b) Condiciones de Usos Pormenorizados.

1. Uso Global:

- Industrial.

2. Usos permitidos:

- Industrial, Categorías A, B, C, D y E.

3. Usos compatibles

- Terciario, comercial.

4. Usos prohibidos:

- Industrial categoría F y G, esta última podría ser compatible si presentara al Ayuntamiento un proyecto, validado por la Consejería que corresponda de la Junta de



Extremadura que cumpla las determinaciones exigibles por Ley. La propuesta debe exponerse al público durante al menos 30 días y las posibles alegaciones que genere deben ser desestimadas por el consistorio, en caso de que proceda.

- Agrícola.
- Residencial en todas sus tipologías y categorías excepto vivienda del guarda.

c) Condiciones de Parcelación y Edificación.

1. Parcelación.

- Parcela Mínima. Se fija una parcela mínima edificable de 1.500 m² con una fachada mínima de parcela de 20 metros.

2. Número máximo de actividades por parcela.

- Se permite la división de la edificación en régimen de propiedad horizontal en una actividad industrial de como mínimo 300 m² siempre que disponga como mínimo una fachada a calle de 12 metros. Como máximo se permite el número de actividades por parcela determinado en el plano M-8.

3. Tipología edificatoria.

La tipología edificatoria será la de edificación aislada exenta, permitiendo la división horizontal en el interior del conjunto edificado. Cada unidad arquitectónica definida en el plano M-8 demanda un proyecto y construcción unitaria bajo una única licencia.

4. Ocupación máxima y edificabilidad.

La ocupación máxima se fija en un 70%.

La edificabilidad no superará los 1,05 m² techo/m² suelo.

La planta sótano puede sobrepasar la ocupación permitida siempre que se aleje al menos 1 metro de los lindes laterales y posteriores de la parcela.

La parte superior de este posible sótano debe poder ser ajardinada.

5. Altura máxima permitida.

La altura máxima permitida es de 12 metros correspondientes a planta baja y piso. Esta altura corresponde a la parte inferior de la estructura de cubierta de la nave, cubierta que será con una pendiente máxima del 30%. Los "petos" de cubierta no sobrepasarán la altura de 1,10 m sobre acabado de la misma y esconderán la totalidad de la cubierta.

d) Alineaciones oficiales.

Las distancias de la edificación a los lindes queda fijada gráficamente según el plano M-8.

e) Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares adosadas a la fachada para la ubicación de los módulos de contadores de los distintos servicios.



f) La cubierta.

La cubierta será libre, y únicamente puede contener los elementos necesarios para el soporte de las placas fotovoltaicas, equipos de aire acondicionado y las antenas y otros elementos necesarios para las comunicaciones.

g) Los espacios no edificados en el interior de las parcelas podrán ser utilizados para el estacionamiento, muelles de carga, descarga y almacenaje controlado y se deberán sistematizar con arbolado y jardinería.

Se debe prever en el interior de la parcela una reserva de espacios de aparcamiento a razón de una plaza de 4,50 metros x 2,20 metros por cada 100 m² construidos, ver plano M-9 con la sistematización de los espacios de aparcamiento al interior de la parcela donde se grafía a nivel orientativo una posible ubicación de los mismos.

Las parcelas no edificadas, dispondrán de la valla reglamentaria y se deberán limpiar de forma periódica. No se podrán usar como depósito al aire libre de vehículos o materiales.

h) Ocupación bajo rasante.

Se admite la ocupación bajo rasante, no permitiéndose locales para la estancia permanente de personas.

i) Cerramiento de parcelas.

Se admite el cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela, con una altura máxima de dos metros cincuenta (2,50 m). Solo podrá ser opaco en altura máxima de un metro (1,00 m), debiendo ser el resto permeable a la vista o con cerramiento vegetal.

Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de Licencia municipal.

Artículo 240.BIS.5.2.2. Ordenanzas Particulares de Zona X: Terciario 1 "La Hermosa".

a) Definición y delimitación.

Se incluyen en esta zona los terrenos así clasificados en esta MPNNSS en el Sector de "La Hermosa".

Con la delimitación de esta Zona Normativa se pretende regular y absorber la necesidad de un suelo específico industrial comercial donde se concentren las actividades de distribución, venta al detalle y al mayor cerca de grandes vías de comunicación. Su ubicación y delimitación figura en el plano M-7 de Proyecto.

Esta Zona deberá tener un desarrollo conforme al modelo expresado en esta Ordenanza Particular, determinándose así en ella, condiciones específicas de Usos y Edificación.

b) Condiciones de Usos Pormenorizados.

1. Uso Global:

— Terciario. Comercial.



2. Usos permitidos:

- Industrial, Categorías A, B, C, D y E.
- Terciario Comercial.

3. Usos compatibles:

- Terciario Oficinas.

4. Usos prohibidos:

- Industrial categoría F y G.
- Agrícola.
- Residencial en todas sus tipologías y categorías.

c) Condiciones de Parcelación y Edificación.

1. Parcelación.

- Parcela Mínima. Se fija una parcela mínima edificable de 1.500 m² con una fachada mínima de parcela de 20 metros.

2. Número máximo de actividades por parcela.

- Se permite la división de la edificación en régimen de propiedad horizontal en una actividad industrial de como mínimo 300 m² siempre que disponga como mínimo una fachada a calle de 12 metros. Como máximo se permite el número de actividades por parcela determinado en el plano M-8.

3. Tipología Edificatoria.

- La tipología edificatoria será la de edificación aislada adosada, permitiendo la división horizontal en el interior del conjunto edificado. Cada unidad arquitectónica definida en el plano M-8 demanda un proyecto y una construcción unitaria bajo una única licencia de obras.

4. Ocupación máxima y edificabilidad.

La ocupación máxima se fija en un 70%.

La edificabilidad no superará los 1,40 m² techo/m² suelo.

La planta sótano puede sobrepasar la ocupación permitida siempre que se aleje al menos 1 metro de los lindes laterales y posteriores de la parcela.

La parte superior de este posible sótano debe poder ser ajardinada.

5. Altura máxima permitida.

La altura máxima permitida es de 12 metros correspondientes a planta baja y piso. Esta altura corresponde a la parte inferior de la estructura de cubrición de la nave, cubierta que será con una pendiente máxima del 30%. Los "petos" de cubierta no



sobrepasarán la altura de 1,10 m sobre acabado de la misma y esconderán la totalidad de la cubierta.

d) Alineaciones oficiales.

Las distancias de la edificación a los lindes queda fijada gráficamente según el plano M-8.

e) Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares adosadas a la fachada para la ubicación de los módulos de contadores de los distintos servicios.

f) La cubierta.

La cubierta será libre y únicamente puede contener los elementos necesarios para el soporte de las placas fotovoltaicas, equipos de aire acondicionado que preferiblemente se colocarán bajo las placas y las antenas y otros elementos necesarios para las comunicaciones.

g) Interior parcelas.

Los espacios no edificados en el interior de las parcelas podrán ser utilizados para el estacionamiento, muelles de carga, descarga y almacenaje controlado y se deberán sistematizar con arbolado y jardinería.

Se debe prever en el interior de la parcela una reserva de espacios de aparcamiento a razón de una plaza de 4,50 metros x 2,20 metros por cada 100 m² construidos, ver plano M-9 con la sistematización de los espacios de aparcamiento al interior de la parcela donde se grafía a nivel orientativo una posible ubicación de los mismos.

Las parcelas no edificadas, dispondrán de la valla reglamentaria y se deberán limpiar de forma periódica. No se podrán usar como depósito al aire libre de vehículos o materiales.

h) Ocupación bajo rasante.

Se admite la ocupación bajo rasante, no permitiéndose locales para la estancia permanente de personas.

i) Cerramiento de parcelas.

Se admite el cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela, con una altura máxima de dos metros cincuenta (2,50 m). Solo podrá ser opaco en altura máxima de un metro (1,00 m), debiendo ser el resto permeable a la vista o con cerramiento vegetal.

Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de Licencia municipal.

Artículo 240.BIS.5.2.3. Ordenanzas Particulares de Zona XI: Terciario 2 "La Hermosa".

a) Definición y delimitación.

Se incluyen en esta zona los terrenos así clasificados en esta MPNNSS en el Sector de "La Hermosa".



Con la delimitación de esta Zona Normativa se pretende regular y absorber la necesidad de un suelo específico terciario donde se concentren las actividades de comercio industrial con establecimientos tipo Comercio al por mayor, distribución alimentaria o de bebidas, Ferreterías Industriales, etc.). Su ubicación y delimitación figura en el plano M-7 de Proyecto.

Esta Zona deberá tener un desarrollo conforme al modelo expresado en esta Ordenanza Particular, determinándose así en ella, condiciones específicas de Usos y Edificación.

b) Condiciones de Usos Pormenorizados.

1. Uso Global:

- Terciario Comercial.

2. Usos permitidos:

- Industrial, Categorías A, B, C, D y E.
- Terciario Comercial.

3. Usos compatibles:

- Terciario Oficinas.
- Infraestructuras servicios urbanos (gasolinera y elementos anexos).

4. Usos prohibidos:

- Industrial categoría F y G.
- Agrícola.
- Residencial en todas sus tipologías y categorías

c) Condiciones de Parcelación y Edificación.

1. Parcelación.

- Parcela Mínima. Se fija una parcela mínima edificable de 5.000 m² con una fachada mínima de parcela de 50 metros.

2. Número máximo de actividades por parcela.

- Se permite la división de la edificación en régimen de propiedad horizontal en una actividad industrial de como mínimo 500 m² siempre que disponga como mínimo una fachada a calle de 20 metros. Como máximo se permite el número de actividades por parcela determinado en el plano M-8.

3. Tipología edificatoria.

- La tipología edificatoria será la de edificación aislada exenta, permitiendo la división horizontal en el interior del conjunto edificado. Cada unidad arquitectónica definida en el plano M-8 demanda un proyecto y una construcción unitaria bajo una única licencia de obras.



4. Ocupación máxima y edificabilidad.

La ocupación máxima se fija en un 70%.

La edificabilidad no superará los 1 m² techo/m² suelo.

La planta sótano puede sobrepasar la ocupación permitida siempre que se aleje al menos 1 metro de los lindes laterales y posteriores de la parcela.

La parte superior de este posible sótano debe poder ser ajardinada.

5. Altura máxima permitida.

La altura máxima permitida es de 12 metros correspondientes a planta baja y piso. Esta altura corresponde a la parte inferior de la estructura de cubierta de la nave, cubierta que será con una pendiente máxima del 30%. Los "petos" de cubierta no sobrepasarán la altura de 1,10 m sobre acabado de la misma y esconderán la totalidad de la cubierta.

d) Alineaciones Oficiales.

Las distancias de la edificación a los lindes queda fijada gráficamente según el plano M-8.

e) Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares adosadas a la fachada para la ubicación de los módulos de contadores de los distintos servicios.

f) La cubierta.

La cubierta será libre y únicamente puede contener los elementos necesarios para el soporte de las placas fotovoltaicas, equipos de aire acondicionado que preferiblemente se colocarán bajo las placas y las antenas y otros elementos necesarios para las comunicaciones.

g) Interior parcelas.

Espacios no edificados en el interior de las parcelas podrán ser utilizados para el estacionamiento, muelles de carga, descarga y almacenaje controlado y se deberán sistematizar con arbolado y jardinería.

Se debe prever en el interior de la parcela una reserva de espacios de aparcamiento a razón de una plaza de 4,50 metros x 2,20 metros por cada 100 m² construidos, ver plano M-9 con la sistematización de los espacios de aparcamiento al interior de la parcela donde se grafía a nivel orientativo una posible ubicación de los mismos.

h) Ocupación bajo rasante.

Se admite la ocupación bajo rasante, no permitiéndose locales para la estancia permanente de personas.

i) Cerramiento de parcelas.

Se admite el cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela, con una altura máxima de dos metros cincuenta (2,50 m). Solo podrá ser opaco en altura máxima de un metro (1,00 m), debiendo ser el resto permeable a la vista o con cerramiento vegetal.



Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de Licencia municipal. Las parcelas no edificadas, dispondrán de la valla reglamentaria y se deberán limpiar de forma periódica. No se podrán usar como depósito al aire libre de vehículos o materiales.

Artículo 240.BIS.5.2.4. Ordenanzas Particulares de Zona XII: Terciario 3 "La Hermosa".

a) Definición y delimitación.

Se incluyen en esta zona los terrenos así clasificados en esta MPNNSS en el Sector de "La Hermosa".

Con la delimitación de esta Zona Normativa se pretende regular y absorber la necesidad de un suelo específico terciario donde se concentren las actividades de administración, control logístico, centro direccional, etc. Su ubicación y delimitación figura en el plano M-7 de Proyecto.

Esta Zona deberá tener un desarrollo conforme al modelo expresado en esta Ordenanza Particular, determinándose así en ella, condiciones específicas de Usos y Edificación.

b) Condiciones de Usos Pormenorizados.

1. Uso Global:

— Terciario.

2. Usos permitidos:

— Terciario comercial. Oficinas.

3. Usos compatibles:

— Terciario restauración.

4. Usos prohibidos:

— Industrial categoría A, B, C, D, E, F y G.

— Agrícola.

— Residencial en todas sus tipologías y categorías

c) Condiciones de Parcelación y Edificación.

1. Parcelación.

— Parcela Mínima. Se fija una parcela mínima edificable de 1.500 m² con una fachada mínima de parcela de 20 metros.

2. Número máximo de actividades por parcela.

— Se permite la división de la edificación en régimen de propiedad horizontal en una actividad industrial de como mínimo 200 m² siempre que disponga como mínimo una fachada a calle de 6 metros.



Como máximo se permite el número de actividades por parcela determinado en el plano M-8.

3. Tipo de Ordenación.

- El tipo de ordenación será el de edificación aislada exenta, permitiendo la división horizontal en el interior del conjunto edificado. Cada unidad arquitectónica definida en el plano M-8 demanda un proyecto y una construcción unitaria bajo una única licencia de obras.

4. Ocupación máxima y edificabilidad.

La ocupación máxima se fija en un 50%.

La edificabilidad no superará los 2 m² techo/m² suelo.

La planta sótano puede sobrepasar la ocupación permitida siempre que se aleje al menos 1 metro de los lindes laterales y posteriores de la parcela.

La parte superior de este posible sótano debe poder ser ajardinada.

5. Altura máxima permitida.

La altura máxima permitida es de 15 metros correspondientes a planta baja y tres plantas piso, medida en la parte superior de la estructura del último forjado.

d) Alineaciones Oficiales.

Las distancias de la edificación a los lindes queda fijada gráficamente según el plano M-8.

e) Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares adosadas a la fachada para la ubicación de los módulos de contadores de los distintos servicios.

f) La cubierta.

La cubierta será libre y únicamente puede contener los elementos necesarios para el soporte de las placas fotovoltaicas, equipos de aire acondicionado que preferiblemente se colocarán bajo las placas y las antenas y otros elementos necesarios para las comunicaciones.

g) Interior parcela.

Los espacios no edificados en el interior de las parcelas podrán ser utilizados para el estacionamiento y se deberán sistematizar con arbolado y jardinería.

Se debe prever en el interior de la parcela una reserva de espacios de aparcamiento a razón de una plaza de 4,50 metros x 2,20 metros por cada 100 m² construidos, ver plano M-9 con la sistematización de los espacios de aparcamiento al interior de la parcela donde se grafía a nivel orientativo una posible ubicación de los mismos.

h) Ocupación bajo rasante.

Se admite la ocupación bajo rasante, no permitiéndose locales para la estancia permanente de personas.



i) Cerramiento de parcelas

Se admite el cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela, con una altura máxima de dos metros cincuenta (2,50 m). Solo podrá ser opaco en altura máxima de un metro (1,00 m), debiendo ser el resto permeable a la vista o con cerramiento vegetal. Dicho cerramiento no es obligatorio y en ese caso el espacio libre de la parcela no edificado debe sistematizarse con jardinería y tendrá consideración de espacio privado de uso público.

Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de Licencia municipal.

Las parcelas no edificadas, dispondrán de la valla reglamentaria y se deberán limpiar de forma periódica. No se podrán usar como depósito al aire libre de vehículos o materiales.

Artículo 240.BIS.5.2.5. Ordenanzas Particulares de Zona XII: Terciario 4 "La Hermosa".

a) Definición y delimitación.

Se incluyen en esta zona los terrenos así clasificados en esta MPNNSS en el Sector de "La Hermosa".

Con la delimitación de esta Zona Normativa se pretende regular y absorber la necesidad de un suelo específico terciario donde se concentre la actividad de hotel. Su ubicación y delimitación figura en el plano M-7 de Proyecto.

Esta Zona deberá tener un desarrollo conforme al modelo expresado en esta Ordenanza Particular, determinándose así en ella, condiciones específicas de Usos y Edificación.

b) Condiciones de Usos Pormenorizados.

1. Uso Global:

- Terciario.

2. Usos permitidos:

- Terciario hostelería.
- Restauración.

3. Usos compatibles:

- Terciario oficinas.
- Terciario comercial.
- Dotacional privado cultural-deportivo, salas de exposiciones, salas de convenciones y reuniones. Auditorio. Salas de conferencias. Dotacional privado zonas verdes.



4. Usos prohibidos:

- Industrial categoría A, B, C, D, E, F y G.
- Agrícola.
- Residencial en todas sus tipologías y categorías

c) Condiciones de Parcelación y Edificación.

1. Parcelación.

- Parcela Mínima. Se fija una parcela mínima edificable de 2.500 m² con una fachada mínima de parcela de 30 metros.

2. Tipología edificatoria.

- La tipología edificatoria será la de edificación aislada exenta.

3. Ocupación máxima y edificabilidad.

La ocupación máxima se fija en un 50%.

La edificabilidad no superará los 1,00 m² techo/m² suelo.

La planta sótano puede sobrepasar la ocupación permitida siempre que se aleje al menos 1 metro de los lindes laterales y posteriores de la parcela.

La parte superior de este posible sótano debe poder ser ajardinada.

4. Altura máxima permitida.

La altura máxima permitida es de 15 metros correspondientes a planta baja y tres plantas piso, medida en la parte superior del último forjado.

d) Alineaciones Oficiales.

Las distancias de la edificación a los lindes queda fijada gráficamente según el plano M-8.

e) Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares adosadas a la fachada para la ubicación de los módulos de contadores de los distintos servicios.

f) La cubierta.

La cubierta será libre y únicamente puede contener los elementos necesarios para el soporte de las placas fotovoltaicas, equipos de aire acondicionado que preferiblemente se colocarán bajo las placas y las antenas y otros elementos necesarios para las comunicaciones.

g) Interior parcela.

Espacios no edificados en el interior de las parcelas podrán ser utilizados para el estacionamiento, muelles de carga, descarga y almacenaje controlado y se deberán sistematizar con arbolado y jardinería.

Se debe prever en el interior de la parcela una reserva de espacios de aparcamiento a razón de una plaza de 4,50 metros x 2,20 metros por cada 100 m² construidos, ver plano M-9 con la sistematización de los espacios de aparcamiento al interior de la parcela donde se grafía a nivel orientativo una posible ubicación de los mismos.

h) Ocupación bajo rasante.

Se admite la ocupación bajo rasante, no permitiéndose locales para la estancia permanente de personas.

i) Cerramiento de parcelas.

Se admite el cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela, con una altura máxima de dos metros cincuenta (2,50 m). Solo podrá ser opaco en altura máxima de un metro (1,00 m), debiendo ser el resto permeable a la vista o con cerramiento vegetal. Dicho cerramiento no es obligatorio y en ese caso el espacio libre de la parcela no edificado debe sistematizarse con jardinería y tendrá consideración de espacio privado de uso público.

Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de licencia municipal.

Artículo 240.BIS.6. Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

— Figura de Planeamiento.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias con ordenación estructural y detallada. Cuenta con ordenación detallada homologada no siendo necesarios nuevos instrumentos de planeamiento de desarrollo.

— Sistema de Gestión.

La promoción será por iniciativa privada.

— Sistema de actuación.

El sistema de actuación será ejecución indirecta a través del sistema de compensación.

Artículo 240.BIS.7. Dotaciones Mínimas.

Las cesiones totales mínimas obligatorias:

Dotacional equipamiento: 19.375 m².

Zona Verde: 72.809 m².

Las cesiones correspondientes a Viales representa el 20,08% del ámbito total con una superficie de 74.761 m².

El total de suelo público de la MPNNS es del 45,37% (168.945 m²). Dicho suelo se entregará urbanizado y libre de cargas.



El total suelo con aprovechamiento lucrativo representa el 54,63%. De este aprovechamiento lucrativo el 10% será de titularidad municipal.

Aparcamiento previsto:

1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de edificación o cada 5 operarios productores.

1 plaza de aparcamiento pública anexa a la vialidad cada 200 m² de edificación.

Artículo 240.BIS.8. Ficha resumen.

DATOS GENERALES DEL SECTOR.

Denominación: sector SAU "La Hermosa".

Localización y descripción: superficie total del sector: 372.380 m².

Edificabilidad global: 0,6084 m²/m².

Edificabilidad total: 226.539 m² (techo).

Uso global: industrial.

Usos compatibles: los definidos por las ordenanzas particulares del sector.

Usos prohibidos: los definidos por las ordenanzas particulares del sector.

Área de Reparto: el sector configura un área de reparto independiente.

Aprovechamiento medio: 0,6084 u.a./m².

Unidades de Actuación: se delimita una única Unidad de Actuación para todo el sector.

Estado del Sector: homologado.

DESARROLLO.

Planeamiento: cuenta con ordenación detallada homologada.

Ejecución: mediante Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización.

Gestión preferente: indirecta (Privada).

Sistema de actuación preferente: compensación.

En la urbanización del sector se dará cumplimiento a los informes sectoriales redactados con motivo de la aprobación de la O.D. del sector.

CESIONES Y DOTACIONES PÚBLICAS.

Reserva de suelo dotacional: 92.184 m².

— Espacios libres y zonas verdes: 72.809 m².

— Dotacional público (equipamientos): 19.375 m².

Sistema Viario: 74.761 m².

Servicios técnicos e infraestructuras: 2.000 m².

Plazas de aparcamiento públicas: 1.135 (se cumplirá con la reserva establecida en la legislación en materia de accesibilidad).

Plazas de aparcamiento privadas: 1 plaza/100 m² de superficie construida.

Aprovechamiento ayuntamiento: se cederá suelo suficiente para materializar el 10% del aprovechamiento total del sector (22.653,90 m² techo).

**ORDENANZAS PARTICULARES DEL SECTOR.****ZONA IX-IND 4:**

Superficie total: 143.714 m².

Ocupación máx: 70%.

Coef. edificabilidad: 1,05 m²/m².

N.º máx. de plantas: PB + 1.

Edificabilidad total: 150.897 m².

Se permite 1 actividad cada 300 m² construidos siempre que disponga de una fachada > 12 m.

Altura máxima: 12 m.

Parcela mínima: 1.500 m².

Fachada mínima: 20 m.

Uso principal: Industrial: categorías A, B, C, D y E.

Usos complementarios:

Terciario: comercio.

Usos prohibidos:

Industrial: categorías F y G, esta última podría ser compatible cumpliendo las condiciones establecidas en las ordenanzas particulares del Sector.

Agrícola.

Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

ZONA X-TERCIARIO 1:

Superficie total: 28.061 m².

Ocupación máx: 70%.

Coef. edificabilidad: 1,40 m²/m².

N.º máx. de plantas: PB + 1.

Edificabilidad total: 39.285 m².

Se permite 1 actividad cada 300 m² construidos siempre que disponga de una fachada > 12 m.

Altura máxima: 12 m.

Parcela mínima: 1.500 m².

Fachada mínima: 20 m.

Uso principal:

Terciario: comercio.

Usos complementarios:

Industrial: categorías A, B, C, D y E.

Terciario: oficinas.

Usos prohibidos:

Industrial: categorías F y G.

Agrícola.

Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

**ZONA XI-TERCIARIO 2:**

Superficie total: 17.459 m².

Ocupación máx: 70%.

Coef. edificabilidad: 1,00 m²/m².

N.º máx. de plantas: PB + 1.

Edificabilidad total: 17.459 m² .

Se permite 1 actividad cada 500 m² construidos siempre que disponga de una fachada > 20 m.

Altura máxima: 12 m.

Parcela mínima: 5.000 m².

Fachada mínima: 50 m.

Uso principal:

Terciario: comercio.

Usos complementarios:

Industrial: categorías A, B, C, D y E.

Terciario: oficinas.

Infraestructuras servicios urbanos: gasolinera y elementos anexos.

Usos prohibidos:

Industrial: categorías F y G.

Agrícola.

Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

ZONA XII-TERCIARIO 3:

Superficie total: 5.303 m².

Ocupación máx: 50%.

Coef. edificabilidad: 2,00 m²/m².

N.º máx. de plantas: PB + 3.

Edificabilidad total: 10.000 m².

Altura máxima: 15 m.

Se permite 1 actividad cada 200 m² construidos siempre que disponga de una fachada > 6.

Parcela mínima: 1.500 m².

Fachada mínima: 20 m.

Uso principal: Terciario: comercio, oficinas.

Usos complementarios: Terciario: hostelería y turismo.

Usos prohibidos: Industrial: todas las categorías

Agrícola.

Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

**ZONA XIII-TERCIARIO 4:**

Superficie total: 8.898 m².

Ocupación máx: 50%.

Coef. edificabilidad: 1,00 m²/m².

N.º máx. de plantas: PB + 3.

Edificabilidad total: 8.898 m².

Altura máxima: 15 m.

Parcela mínima: 2.500 m².

Fachada mínima: 30 m.

Uso principal:

Terciario: hostelería y turismo.

Usos complementarios:

Terciario: comercio, oficinas, instalaciones socio-recreativas.

Dotacional privado comunitario: deportivo, social, espacios libres.

Usos prohibidos:

Industrial: todas las categorías.

Agrícola.

Residencial en todas sus tipologías.

Artículo 128. Número de plantas.

1. El número máximo de plantas que sobre la rasante oficial podrá edificarse en los terrenos del suelo del término municipal será el siguiente, según clase de suelo y ancho de calle:

a. Suelo Urbano:

Con carácter general y sin perjuicio de la obligatoria observancia de lo legislado en las correspondientes Ordenanzas Particulares, se establece una altura máxima de dos plantas salvo en aquellas calles cuyo ancho (definido por el artículo 61) sea igual o superior a 10 metros, en las que se podrán edificar tres alturas.

b. Suelo Apto para Urbanizar y Urbanizable.

Se limitará la altura de la edificación a dos plantas con carácter general, sin perjuicio de lo legislado en los artículos 231 y siguientes correspondientes a las condiciones particulares de cada Sector.

c. Suelo No Urbanizable:

Se establece para todos los tipos de edificación, en este tipo de suelo, las siguientes alturas:

— Edificación aislada (Residencial): 2 plantas.

— Edificación aislada (Industrial): 1 planta.



2. A efectos de contabilización de plantas, los doblados y semisótanos no se considerarán como tales, en la totalidad de las edificaciones del término.

Artículo 129. Altura de edificación (dimensiones).

Las alturas máximas de edificación autorizadas serán las siguientes:

- a. Para una planta, 4,5 metros de altura máxima, salvo en los edificios industriales que podrán alcanzar los 7,5 metros en total.
- b. Para dos plantas, 7,5 metros de altura máxima, con las salvedades específicas que puedan hacerse en las Ordenanzas Particulares y en lo legislado en los artículos 231 y siguientes correspondientes a las condiciones particulares de cada Sector en Suelo Apto para Urbanizar y Urbanizable.
- c. Para tres plantas, 10,50 metros de altura máxima.
- d. En Suelo Apto para Urbanizar y Urbanizable, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de cada Sector.
- e. A los efectos de las limitaciones establecidas en este artículo, el semisótano y la buhardilla no tienen la consideración de planta.
- f. En cualquiera de los casos ha de cumplirse lo establecido en el artículo 128 que prevalecerá sobre el presente en caso de conflicto.

Artículo 135. Edificabilidad.

1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo; se obtiene de multiplicar el Coeficiente de Edificabilidad por la superficie neta de parcela.
2. El cómputo de la superficie edificada se realizará conforme a lo establecido en el artículo 98 de esta Normativa.
3. El Coeficiente de edificabilidad resulta de las condiciones de Ocupación y Número de Plantas establecidas, respectivamente, en los artículos 127 y 128 de esta Normativa.

Las condiciones de edificabilidad de cada Sector de Suelo Apto para Urbanizar y Urbanizable quedan determinados en sus correspondientes ordenanzas particulares.

- a. Se define como la relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metros cuadrados de superficie de suelo de parcela neta (m^2/m^2).
- b. En ningún caso podrá ser superior a 1 m^2/m^2 en Suelo Urbano Industrial, excepto en aquellos Sectores donde así se determina en las condiciones particulares de su Sector, artículos 231 y siguientes.
- c. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre su superficie neta edificable, definida en el artículo 100.

**Artículo 224. División en Zonas y Sectores**

1. El suelo clasificado como Apto para Urbanizar se divide en Zonas Normativas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar mediante un único Plan Parcial o en caso de Ordenación Detallada, el posterior Programa de Ejecución así determinado por la LSOTEX y el RPEX, con intensidades y usos globales diferenciados; y a cada Zona Normativa le corresponde una Ordenanza Particular, ya desarrollada en las Secciones 1.ª a 9.ª del Capítulo II del anterior Título o Condición Particular de cada Sector definida en los artículos 231 y siguientes.
2. En el Sector SAU (P-1), se define una única zona que se enuncia a continuación con el siguiente criterio general: "Se numerarán y denominarán de modo idéntico a las Zonas equivalentes que pudieran haberse definido en Suelo Urbano cuando estas coincidieran en usos y normativa con las de aquel suelo; y de modo correlativo y consecutivo a aquellas cuando se trate de Zonas que se planteasen con nomenclatura homónima en Suelo Apto para Urbanizar, Urbanizable y Suelo Urbano todas las características serán similares, salvo en lo que expresamente se indicase en el presente Título, debiéndose acudir a la ordenanza correspondiente explicitada en el Título anterior una vez convertido el SAU en SU.
3. Los equipamientos Dotacionales y los Espacios Libres que lleguen a plantearse en el desarrollo de los pertinentes Planes Parciales en desarrollo del SAU o sectores con Ordenación Detallada se regirán por las ordenanzas específicas para estos usos establecidos en el Título anterior.
4. Los dos sectores de Suelo Urbanizable señalados en el presente Planeamiento General se han integrado en las Zonas Normativas:

Zona IV: Industrial IND-1.
Sector Industrial SAU-P1

Zonas IX, X, XI, XII y XIII definidas en las condiciones particulares de desarrollo del "Sector la Hermosa", artículos 231 y sucesivos.
Sector Industrial-SAU "La Hermosa".
5. Su situación y delimitación figura en Planos de Proyecto.
6. Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial, o en su caso Programa de Ejecución, cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, excepto en el caso de modificación de las Normas Subsidiarias, donde se defina la ordenación detallada y completa del mismo.
7. Las condiciones específicas a las que se habrán de atener la redacción de cada Plan Parcial, o en su caso Programa de Ejecución, serán las que se establezcan en los Capítulos siguientes de este mismo Título.

Artículo 225. Plazos.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Apto para Urbanizar y Urbanizable que permitan por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios serán los siguientes:



- Presentación del Plan Parcial, o en su caso Programa de Ejecución, antes de los 24 meses de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias (art. 6, 16 de la RDL 2/2008)
- Cesión de los terrenos destinados a Dotaciones Públicas, cesión de porcentaje de aprovechamiento lucrativo que corresponda, y ejecución de la Urbanización: antes de 24 meses de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial o Programa de Ejecución en su caso.
- Solicitud de licencias de edificación: antes de 24 meses de la culminación del cumplimiento de los deberes indicados en el párrafo anterior.
- Finalización de la ejecución de la edificación: antes de los 24 meses del otorgamiento de la licencia.

Artículo 229. Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras.

1. En los Planos de Ordenación figura la ubicación y delimitación de los Sectores señalados. En el siguiente Capítulo se especifican las superficies mínimas necesarias de Equipamientos y Espacios Libres a reservar en la redacción del Plan Parcial o en el Programa de Ejecución, en caso de Ordenación Detallada, dejando la ordenación general del viario y la ubicación definitiva tanto de estas cesiones como de cualquier otra, para concretarse, de común acuerdo con el Ayuntamiento, en el Plan Parcial o, según la definición establecida en los planos de Ordenación Detallada cuando estos existan en el Sector correspondiente.
2. Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial o en el caso de Ordenación Detallada, en los planos que correspondan; existiendo diversas alternativas posible para el establecimientos de las citadas redes exteriores de conexión, en cualquier caso deberán observarse las Condiciones de Urbanización establecidas con carácter general en el Capítulo II del Título IV de la presente Normativa.

• • •

