RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2009 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puebla de Alcocer, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial con ordenación detallada, y de suelo urbano de uso industrial a uso viario, de terrenos sitos junto al límite del casco urbano y la carretera EX-103. (2011060401)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de octubre de 2010, 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 Alcocer 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 —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.

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

A C U E R D A :

1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2009 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 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 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 a 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,
JUAN FRANCISCO MORENO RODRÍGUEZ

El Secretario,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 28 de octubre de 2010, en el documento de "Normas Urbanísticas" se modifican los artículos 2.1 y 2.2, así como la ficha de la UE-2 y el cuadro 2 de unidades de ejecución en suelo urbano, y se incorporan los artículos 4.4, 12.1 a 12.8, 13.1, 13.2 y 13.3, además de la ficha del sector SUB-1 y el cuadro 3 de unidades de actuación en suelo urbanizable, quedando redactados como sigue:

Artículo 2.1. Clasificación del suelo.

En virtud de la legislación vigente (Art. 9 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y no Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

A. El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano a favor de otro tipo de uso por su valor agropecuario, forestal, natural, histórico-artístico u otros.

Las Normas Subsidiarias distinguen ocho categorías de Suelo No Urbanizable en función de sus aptitudes que los preserva de usos urbanos.

1.ª. Suelo No Urbanizable común (SNU).
2.ª. Suelo No Urbanizable de Protección Histórico Artística (SNUPHA).
3.ª. Suelo No Urbanizable Agrícola (SNUA).
4.ª. Suelo No Urbanizable Forestal (SNUF).
5.ª. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNUPP).
6.ª. Suelo No Urbanizable de Protección de Caminos (SNPCM).
7.ª. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (SNUPC).
8.ª. Suelo No Urbanizable de Protección de Márgenes de Embalses (SNUPME).

Su delimitación queda fijada en el plano de Clasificación y Calificación del suelo del término municipal.

B. El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquéllas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.

Las Normas distinguen dos áreas de suelo urbano:

— Áreas plenamente ordenadas, son aquéllas que no precisan planeamiento de desarrollo y/o gestión previa a la edificación.

— Áreas remitidas a desarrollo posterior: Unidades de Ejecución, que son aquellas que precisan algún mecanismo de planeamiento o gestión previo a la edificación.

Su delimitación queda fijada en los planos y especialmente en el plano de Clasificación y Calificación, Régimen y Gestión del Suelo.

C. El suelo Urbanizable comprende los terrenos que las NNSS considera aptos para ser transformados mediante su urbanización, en los términos y condiciones que establece la Ley del Suelo de Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001).

Artículo 2.2. Calificación del suelo.

2.2.1. Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizado. Se entiende por uso global el predominante en un área y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

2.2.2.

1. En Suelo No Urbanizable las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Se consideran los siguientes usos característicos:

1. Agropecuario.
2. Forestal.

Y los de Especial Protección como son:

1. Histórico-artística.
2. Paisajística.
3. De caminos.
4. De cauces.
5. De márgenes de embalses.

2. En Suelo Urbano las Normas pormenorizan el uso de cada predio, estableciéndose los siguientes usos pormenorizados:

— Residencial Unifamiliar.
— Terciario (compatible).
— Dotaciones y Servicios públicos (equipamientos).
— Espacios libres y zonas verdes.
— Viario y comunicaciones.

3. En Suelo Urbanizable se establecen los siguientes usos pormenorizados:

— Residencial.
— Terciario.
— Aparcamiento.
— Dotaciones públicas (Equipamientos públicos, Zonas verdes y Viario).
— Industrial.

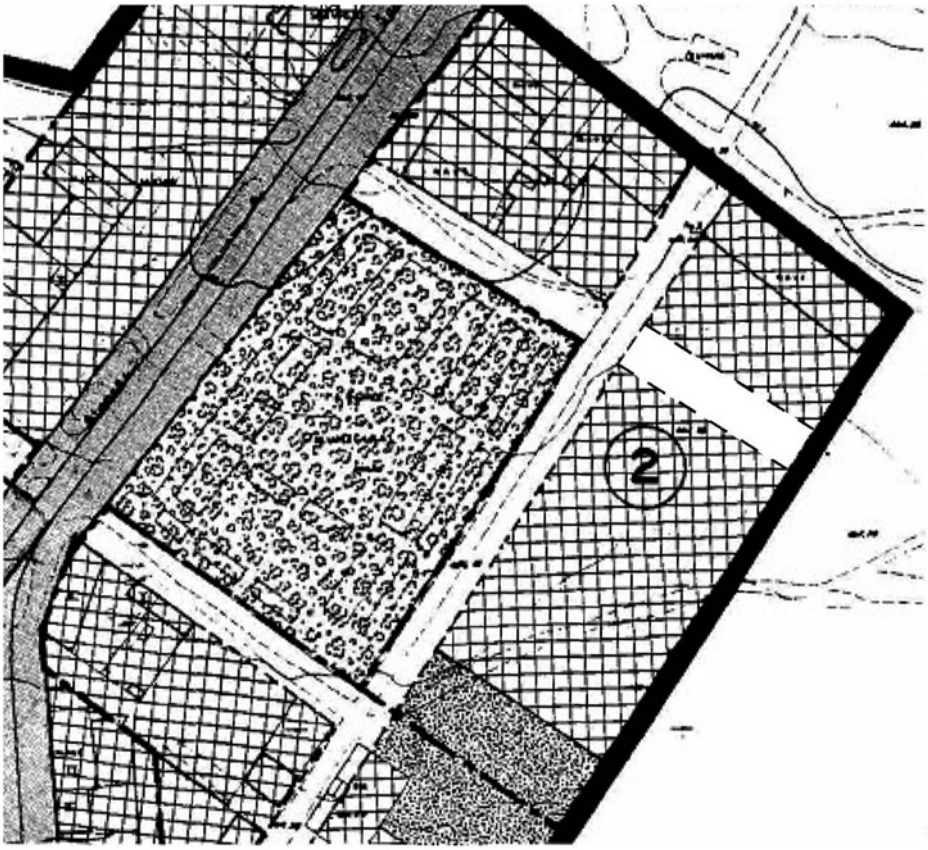
Artículo 4.4. Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable.

La legitimación de la transformación precisa para la actualización del destino final propio del suelo urbanizable, requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, tal y como establece el artículo 10 de la Ley del Suelo de Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001).

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para este suelo el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

El cumplimiento de derechos y deberes de los propietarios de los terrenos afectados por esta clase de suelo, se efectuarán ajustándose a lo dispuesto en la LSOTEX al respecto (art. 12-17 y 30-31).

DENOMINACIÓN PARQUE MUNICIPAL	UE 2



SUPERFICIE TOTAL 13.940 m2	OBJETIVOS: - Creación de viario de conexión. - Dotación de equipamiento. - Remate tejido industrial existente.
CESIONES MÍNIMAS: RED VIARIA 3.342 m2 ESPACIOS LIBRES --- m2 EQUIPAMIENTO 800 m2 TOTAL CESIONES 4.142 m2	
SUPERFICIE LUCRATIVA: ZONA ZONA IND.AISL-ADOS 9.798 m2 ZONA TOTAL S. LUCRATIVA 9.798 m2	PLANEAMIENTO SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación. INICIATIVA Privada. OBSERVACIONES:

CUADRO 2

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL

N.º	SUPERF. TOTAL m²	USOS Y TIPOLOGÍA	CESIONES m² ESP. LIBRES	EQUIP.	RED VIARIA (incl. aparc.)	SUPERF. NETA m² (lucrat.)	% CESIONES/ SUPERF. TOTAL
1	8.800	CENTRO SERVICIOS	----	----	2.620	6.180	30
2	13.940	ADOSADA-AISLADA	----	800	3.342	9.798	29
3	17.600	ADOSADA-AISLADA	700	1.100	2.600	13.200	25
4	9.150	ADOSADA-AISLADA	----	500	1.750	6.900	25
5	17.700	ADOSADA-AISLADA	2.330	----	2.990	13.080	25
6	10.900	ADOSADA-AISLADA	----	600	2.310	7.990	25
7	18.300	ADOSADA-AISLADA	800	750	3.000	13.750	25
TOTAL	96.390		3.830	3.750	17.912	70.898	

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

DIVISIÓN NORMATIVA Y GESTIÓN

Artículo 12.1. Ámbito de aplicación.

12.1.1. Clasificación de Suelo Urbanizable:

Las NNSS clasifican como suelo urbanizable aquellos terrenos que considera aptos para ser transformados mediante su urbanización, en los términos y condiciones que establece la Ley del Suelo de Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001).

12.1.2. Calificación del Suelo Urbanizable:

El Suelo Urbanizable se califica según los siguientes usos:

— Residencial.
— Terciario.
— Aparcamiento.
— Dotaciones públicas (Equipamientos públicos, Zonas verdes y Viario).
— Industrial.

12.1.3. Zonas de Ordenación Urbanística:

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza urbanística en Suelo Urbanizable, que constituyen el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística:

— Zona de Ordenanza de Industria.
— Equipamiento Público.
— Zonas Verdes.

Artículo 12.2. Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.

Las cesiones gratuitas en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbanizable a la Administración comprenden (artículo 31 de la LSOTEX):

— Superficie total de los viales.

— Superficie total de parques y jardines públicos (zonas verdes).

— Superficie total de zonas de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos (equipamientos públicos).

— La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

Artículo 12.3. Obligaciones de los propietarios.

Serán las que derivan del cumplimiento de lo establecido por la Ley al respecto (artículos 14, 30 y 31 de la LSOTEX) y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen.

Artículo 12.4. Clases de usos.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, en el Suelo Urbanizable los usos se clasifican en clases según el siguiente cuadro:

USOS PRINCIPALES	CLASES Y CATEGORÍAS
12.4.1. Residencial.	1.1. Vivienda Unifamiliar (aislada, adosada o pareada). 1.2. Vivienda plurifamiliar.
12.4.2. Terciario.	2.1. Comercial. 2.2. Oficinas. 2.3. Hostelero.

	2.4. Recreativo.
	2.5. Centro de Servicios.
12.4.3. Aparcamiento.	
12.4.4. Dotaciones públicas.	4.1. Equipamientos públicos:
	4.1.1. Educativo.
	4.1.2. Sanitario-Asistencial.
	4.1.3. Administrativo-Institucional.
	4.1.4. Cultural-Deportivo.
	4.1.5. Infraestructuras-Servicios urbanos.
	4.2. Zonas Verdes:
	4.2.1. Áreas de Juego.
	4.2.2. Jardines.
	4.2.3. Zonas de Acompañamiento al Viario.
	4.2.4. Parques.
	4.3. Viario.
12.4.5. Uso Industrial.	5.1. Industrial Productivo.
	5.2. Industrial de Almacenaje.

Artículo 12.5. Condiciones de los usos.

Las condiciones generales que se señalan para cada uso serán las establecidas en el artículo 6.4 y 6.5 de las presentes NNSS. Para los usos no definidos en el citado artículo, se regirán por lo dispuesto a continuación para el suelo Urbanizable:

12.5.1. Residencial. Definido en artículo 6.4.2 y 6.5.1 de las presentes NNSS.

12.5.2. Terciario. Definido en el artículo 6.4.3 y 6.5.2 de las presentes NNSS. Todas las categorías definidas son válidas en suelo Urbanizable, a excepción de Categoría 4.ª. Espectáculos, que en este Suelo se denominará:

Categoría 4.ª: Recreativo. Tendrá la mismas características que las definidas para la categoría Espectáculos.

12.5.3. Aparcamiento. Definido en artículo 6.4.4 y 6.5.3 de las presentes NNSS.

12.5.4. Dotaciones Públicas. Uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y el sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

— Equipamientos públicos:

A. Categoría 1.ª. Educativo. Centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles.

B. Categoría 2.ª. Sanitario-Asistencial. Instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.

C. Categoría 3.ª. Administrativo-Institucional. Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares, y otras de finalidad análoga.

D. Categoría 4.ª. Cultural-Deportivo. Bibliotecas, museos instalaciones para la práctica del deporte y otros servicios de finalidad análoga.

E. Categoría 5.ª. Infraestructuras. Servicios Urbanos. Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

Los Equipamientos públicos deberán cumplir lo establecido en el artículo 6.5.4 de las presentes NNSS.

— Zonas Verdes:

Uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes, según establezca el planeamiento.

A. Categoría 1.ª: Áreas de Juego. Las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.

B. Categoría 2.ª. Jardines. Las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

C. Categoría 3.ª. Zonas de Acompañamiento al Viario. Las que, de forma complementaria a la constitución de los jardines, se establezcan por el planeamiento siempre que cuenten con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura no inferior a 12 metros.

D. Categoría 4.ª. Parques. Las que teniendo una superficie mínima de una hectárea permitan la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.

— Viario:

Sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos.

12.5.5. Uso Industrial.

Comprende los espacios y dependencias destinados a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como al depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1.ª. Industrial Productivo. Comprende las actividades de producción de bienes.

B. Categoría 2.ª. Industrial Almacenaje. Comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de bienes producidos como de materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

CONDICIONES PARTICULARES EN CADA ZONA

REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

Artículo 12.6. Ordenanza de industria.

12.6.1. Definición.

1. Pertenecen a esta zona las áreas calificadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código y trama de Industria.

2. La tipología correspondiente a edificios industriales adosados o aislados.

3. El uso principal es el Industrial.

4. Se establecen dos grados en función del tamaño de parcela:

Grado 1.º Edificación Adosada: 250 hasta 500 m^2 (tamaño mín. 250 m^2) .

Grado 2.º Edificación Adosada o Aislada. A partir de 500 m^2 (tamaño mín. 500 m^2).

12.6.2. Condiciones de parcela.

1. No cabrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan por ser menores, la superficie mínima de parcela correspondiente a su grado y las siguientes dimensiones de la fachada (lindero frontal):

Grado 1.º: 10 metros.
Grado 2.º: 15 metros.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida para la fachada (lindero frontal).

12.6.3. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela del coeficiente 0,9 m^2/m^2 (tanto para grado 1.º como para grado 2.º).

Ocupación.

La ocupación máxima en planta respecto a la superficie de la parcela será del 75% (para grado 1.º y grado 2.º).

12.6.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. En grado 1.º. La edificación se dispondrá alineada a vial o retranqueada un mín. de 3 metros. Se adosará obligatoriamente a los linderos laterales excepto caso de los posibles pasos de extinción existentes.

   En las parcelas de esquina la edificación podrá apoyarse en la alineación exterior equivalente a lindero lateral, siempre que presente tratamiento de fachada. A lindero trasero no resulta obligatorio el retranqueo posterior, en caso de producirse no será inferior a 3 metros respetándose en todo caso los posibles cortafuegos existentes. La ocupación máxima será del 75% en la parcela edificada.

2. En grado 2.º. La edificación se dispondrá retranqueada un mínimo de 5 m. La separación a los linderos laterales cuando existan será como mínimo de 3,50 metros y el posterior también de 3,50 metros. La edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales cuando se trate de un proyecto unitario y vayan a construirse simultáneamente las edificaciones. La ocupación máxima será del 75% en la parcela edificada.

3. Se permite en todos los grados construcciones destinadas a labores de administración, venta, distribución y servicios ligados a la propia industria. Se dispondrán en forma de bloque ocupando el frente de la parcela con un fondo máximo de 10 metros y un máximo de dos plantas. Podrán quedar adosados a la nave de fabricación.

   En caso de ser exento quedará separado de cualquier otra construcción, a una distancia igual a la altura del edificio más alto.

4. El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a ajardinamientos, aparcamientos, paso de vehículos y carga y descarga, permitiéndose únicamente en los retranqueos a linderos laterales y trasero el almacenamiento de productos e instalaciones auxiliares siempre que dejen paso libre de 3,5 metros en planta y una altura libre de 4,5 metros.

   En los retranqueos quedan prohibidas las construcciones auxiliares salvo cubrición para resguardo de aparcamiento, así como los depósitos de residuos no controlados. En el grado 2.º, las operaciones de carga y descarga deberán resolverse obligatoriamente dentro de la propia parcela.

12.6.5. Condiciones de volumen.

1. Altura.

   — La altura máxima de la cornisa de cubierta será de 7,5 metros salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

   — El número máximo de plantas será de dos plantas. El uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.

   — La altura mínima libre del uso industrial será de 4,20 metros y de 3,00 metros para los usos administrativos y de servicios.

2. En caso de existir patios, estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea como mínimo igual a la altura de la edificación más alta con un mínimo de cinco metros.

12.6.6. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

3. Los cerramientos de parcela a espacios públicos se compondrán con un elemento macizo de 0,50 m de altura máxima y el resto permeable visualmente hasta 2,00 metros de altura mínima.

12.6.7. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el industrial (1.ª y 2.ª categoría, no se permite la industria peligrosa definida en el artículo 8.6.5).

2. Los usos complementarios serán:

— Residencial. Únicamente en 1.ª categoría y con la limitación de una vivienda por parcela y para labores de vigilancia de la propia industria.

— Terciario. Únicamente en las categorías de Comercial y Oficinas, ligados al proceso de producción propio sin que la superficie construida dedicada a ellos supere el 25% en la superficie edificada total.

— Dotaciones públicas. En todas sus clases y categorías.

— Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos. El estándar de 1 plaza de automóvil por cada 100 m^2 construidos deberá en el grado 2.º, resolverse dentro de la propia parcela. En el grado 1.º al menos el 50% del mencionado estándar.

Artículo 12.7. Equipamientos públicos.

12.7.1. Definición.

1. Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en el Plano de Ordenación y Gestión del suelo Urbano y Urbanizable con el código y trama de Equipamientos Públicos.

2. El uso principal es el de Dotaciones Públicas en la clase de Equipamientos Públicos (en todas sus categorías).

3. La tipología edificatoria estará en función del uso concreto y las áreas colindantes.

12.7.2. Condiciones de parcela.

No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.

12.7.3. Edificabilidad.

Se permite un coeficiente de edificabilidad para usos deportivos de 0,4 m^2/m^2 y de 1 m^2/m^2 para los restantes usos.

12.7.4. Condiciones de posición de la edificación.

Las condiciones de posición serán las correspondientes al área donde esté enclavado el equipamiento. No obstante, con carácter general se establece un retranqueo y separación a linderos de parcelas colindantes igual a la cuarta parte de la altura de la edificación, con un mínimo de tres metros.

12.7.5. Condiciones de Volumen.

1. Altura.

La altura máxima permitida será de 2 plantas y 7,5 metros.

2. Patios.

Se permiten patios en la que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea como mínimo igual a la altura de la edificación más alta con un mínimo de cuatro metros.

12.7.6. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán las mismas que las del área donde esté enclavado el equipamiento.

12.7.7. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el Dotaciones Públicas en la clase de Equipamiento Público en todas sus categorías.

2. Los usos complementarios serán:

— Residencial: Únicamente vinculado a la vigilancia del propio equipamiento.

— Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos. Las plazas de aparcamiento serán las necesarias para el uso específico al que se destine, que nunca resultará inferior a 1 plaza de automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos, que se resolverá dentro de la propia parcela.

Artículo 12.8. Zonas verdes.

12.8.1. Definición.

1. Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código y trama de Zonas Verdes.

2. El uso principal es el de Dotaciones Públicas en la Clase de Zonas Verdes (en todas sus categorías).

12.8.2. Edificabilidad.

Se permite para las edificaciones auxiliares, quioscos de bebidas, puestos de periódicos, cabinas telefónicas, etc., una edificabilidad de 0,02 m^2/m^2.

12.8.3. Condiciones de volumen.

Las edificaciones auxiliares tendrán como máximo una planta y tres metros de altura.

12.8.4. Condiciones estéticas.

El ajardinamiento y arbolado se realizará de acuerdo con lo establecido en estas NNSS.

12.8.5. Condiciones de Uso.

1. El uso principal es el de Dotaciones Públicas en la Clase de Zonas Verdes (en todas sus categorías).

2. Se permiten usos compatibles como kioscos de bebidas, puestos de periódicos, cabinas telefónicas, a través de las correspondientes concesiones, todo ello al servicio de la zona verde.

REGULACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 13.1. Disposiciones generales.

1. La definición de cada uno de los Sectores y las correspondientes Unidades de Actuación en que se divide el Suelo Urbanizable, queda recogida en el Fichero de Sectores y Unidades de Actuación del artículo 13.3. de las presentes NNSS.

2. En tanto no esté definitivamente aprobada la figura de Planeamiento y/o Gestión que para cada una se determina rige para este suelo el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

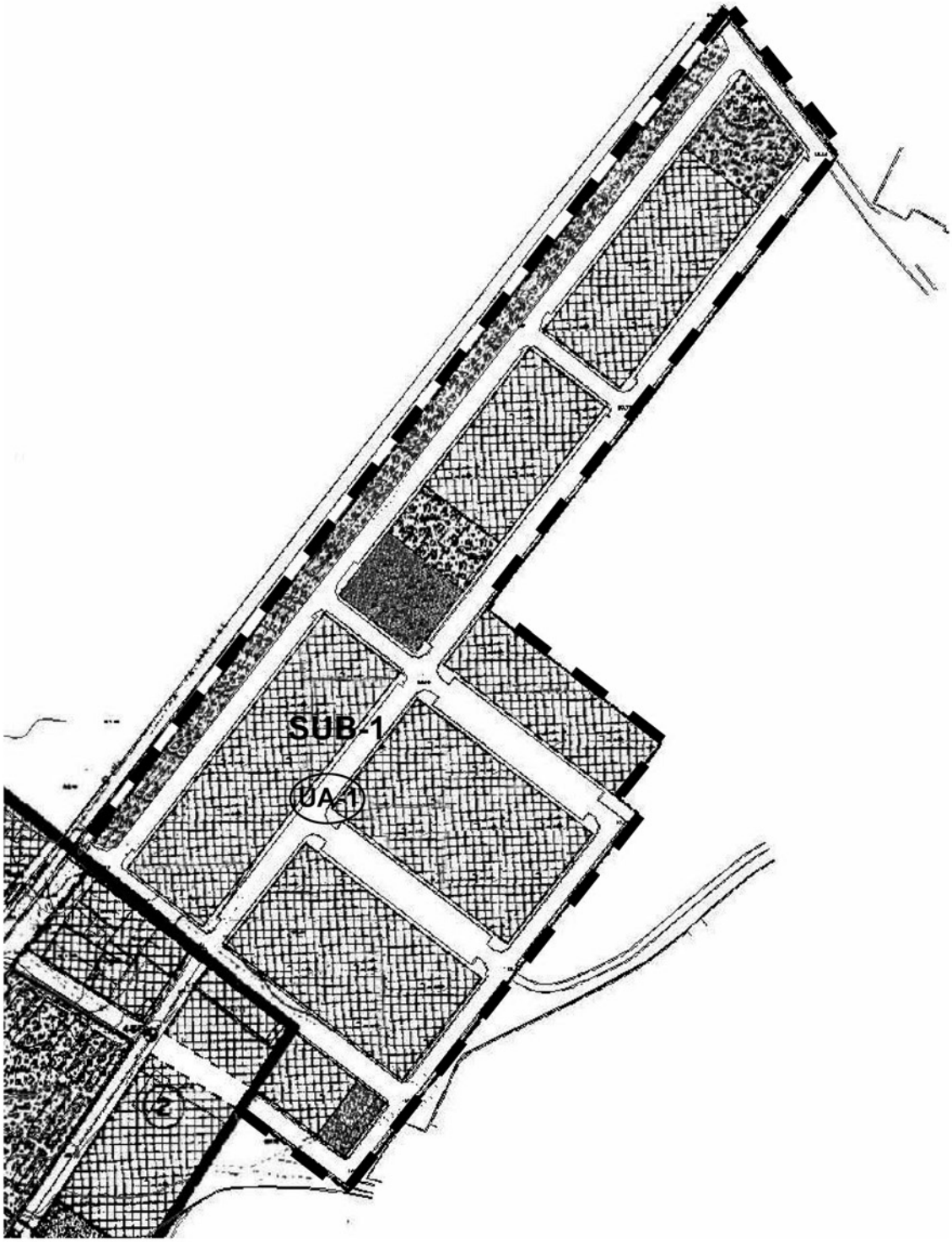
Artículo 13.2. Condiciones de urbanización.

Las condiciones para el desarrollo y urbanización de los distintos Sectores, serán las que determinan la correspondientes fichas.

Las alineaciones serán las definidas en las fichas correspondientes, y en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

Artículo 13.3. Fichero de sectores y unidades de actuación en suelo urbanizable.

DENOMINACIÓN LAS LAGUNAS	SECTOR SUB - 1



DENOMINACIÓN: SUB-1

Sector de Suelo Urbanizable n.º 1.

CLASE DE SUELO:

Suelo Urbanizable con ordenación Detallada que permite su inmediato desarrollo sin Plan Parcial.

SITUACIÓN:

Al Norte del núcleo urbano, adyacente al mismo, ocupando varias parcelas del polígono 25 del catastro de rústica.

DELIMITACIÓN:

Plano 2. Ordenación y Gestión del suelo Urbano y Urbanizable.

ORDENACIÓN:

La establecida en los planos correspondientes.

ÁREA DE REPARTO

Igual al ámbito del Sector SUB-1.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

0,447 m^2/m^2.

USOS:

— Uso Global: Industrial (1.ª y 2.ª categoría).
— Usos Compatibles: Residencial (1.ª cat.), Terciario (comercial y oficinas), Dotaciones, Aparcamiento. En los términos establecidos en las NNSS.
— Incompatibles: El resto.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

— Programa de Ejecución.
— Reparcelación.
— Proyecto de Urbanización.

• Unidad de Actuación: UA-1/SUB-1.
• Sistema de Ejecución: A determinar por el Ayuntamiento, o a instancia de particular, en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 de la LSOTEX.

RESERVAS:

— Se cumple art. 74 de la LSOTEX, 28 del REPLANEX y Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Dotaciones Públicas:

11.949 m² (se supera el 15% de la superficie total, de los que al menos 2/3 se destinan a zonas verdes, 9.422 m² concretamente).

Aparcamientos:

— Plazas Públicas: 183 plazas anexas al viario (cumple 1 plaza / 200 m² de techo edificable).

Plazas Adaptadas: 4 plazas (2% de las plazas públicas existentes).

— Plazas Privadas: 342 plazas (cumple 1 plaza / 100 m² de techo edificable).

CESIONES:

— Sup. Total de VIARIO.
— Sup. Total de ZONAS VERDES.
— Sup. Total de EQUIP. PÚBLICO.
— Sup. para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo.

SUPERFICIES SECTOR:

— SUPERFICIE BRUTA: 76.320 m².
— SUP. SISTEMAS GENERALES: 0 m².
— SUP. NETA (EXCLUYENDO S.G.): 76.320 m².

DOTACIONES PÚBLICAS:

— RED VIARIA: 26.436 m².
— ZONAS VERDES: 9.422 m².
— EQUIPAMIENTO PÚBLICO: 2.527 m².
— TOTAL (sin excluir viario): 38.385 m².

SUPERFICIE LUCRATIVA:

— TOTAL S. LUCRATIVA: 37.935 m².

CONDICIONES:

(incluidas en informes sectoriales)

— D.G. de Evaluación y Calidad Ambiental:

- Se deberá mantener una superficie de reserva, dentro de la zona donde se ha realizado la reforestación de Quercus suber y/o Quercus ilex, parcela 166 del polígono 25, donde se podrán trasplantar las encinas afectadas por la actividad, mejorando de esta forma la densidad del futuro encinar. Esta zona se destinará a la gestión agroambiental del hábitat, para ello se realizarán medidas de gestión libres de molestias derivadas de actividades cinegéticas y ganaderas.

- Se minimizará el impacto sobre el paisaje adoptando medidas como: enterrar los tendidos eléctricos y de telefonía, diseño de naves con acabados poco llamativos, instalación de pantallas vegetales...

- Se adoptarán las medidas preventivas y correctoras pertinentes, para minimizar el impacto sobre la calidad del aire en fase de construcción como consecuencia de movimientos de tierras y circulación de maquinaria.

- Se construirá una estación depuradora, EDAR de desengrasado y decantación, para minimizar el impacto sobre las aguas.

— D.G. de Patrimonio Cultural:

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

— D.G. de Infraestructuras y Aguas:

- Las condiciones necesarias para la realización de los accesos desde la carretera EX-103 (en lo referente a sentidos de circulación, radios de entrada y salida...), se establecerán por este Servicio al solicitar la autorización para la ejecución del correspondiente proyecto, cuya tramitación se realizará conforme a la legislación en vigor.

— Confederación Hidrográfica del Guadiana:

- Mientras no se disponga de las instalaciones necesarias para aplicar un tratamiento adecuado a las aguas residuales, el Ayuntamiento no permitirá la incorporación de las generadas en el ámbito afectado por la nueva ordenación a su red de saneamiento municipal.

- El Ayuntamiento no podrá otorgar autorización de vertido a la red municipal de saneamiento, de aguas residuales que provengan de alguna actividad que se pretenda desarrollar en el ámbito, que pueda tener una especial incidencia para la calidad de las aguas del dominio público hidráulico; en tanto la Confederación Hidrográfica del Guadiana no informe favorablemente la pertinente solicitud de autorización (art. 245.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

- Con objeto de proteger la calidad de las aguas embalsadas en el estanque recreativo junto al campo de fútbol, se considera necesario, en principio, disponer de un depósito o tanque de tormentas, con una capacidad mínima de, al menos, 25 m^2 por cada hectárea de superficie de captación impermeable o poco permeable, que permita recoger y retener las escorrentías de aguas pluviales generadas por las lluvias normales o primeras escorrentías producidas por lluvias intensas; para, posteriormente incorporarlas a la red de saneamiento municipal en los periodos y con los caudales oportunos.

- Deberán obtener la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación, previa a la depuración correspondiente.

UNIDAD DE ACTUACIÓN. UA-1 / SUB-1

DENOMINACIÓN: UA-1 / SUB-1.

Unidad de Actuación n.º 1 del Sector SUB-1.

CLASE DE SUELO:

Pertenece al Sector SUB-1 de Suelo Urbanizable. Tiene establecida la ordenación detallada que permite su inmediato desarrollo sin Plan Parcial.

DELIMITACIÓN:

Plano 2. Ordenación y Gestión del suelo Urbano y Urbanizable.

ORDENACIÓN:

La establecida en los planos correspondientes (Planos 2.1, 2.1.1, 2.1.2).

APROVECHAMIENTO MEDIO:

0,447 m^2/m^2

GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

— Programa de Ejecución.
— Reparcelación.
— Proyecto de Urbanización.

• Sistema de Ejecución: A determinar por el Ayuntamiento, o a instancia de particular, en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 de la LSOTEX.

RESERVAS:

— Se cumple art. 74 de LSOTEX, 28 de REPLANEX y Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Dotaciones Públicas:

11.949 m^2 (se supera el 15% de la superficie total, de los que al menos 2/3 se destinan a zonas verdes, 9.422 m^2 concretamente).

Aparcamientos:

— Plazas Públicas: 183 plazas anexas al viario (cumple 1 plaza / 200 m^2 de techo edificable).

Plazas Adaptadas: 4 plazas (2% de las plazas públicas existentes).

— Plazas Privadas: 342 plazas (cumple 1 plaza / 100 m^2 de techo edificable).

CESIONES:

— Sup. Total de VIARIO.
— Sup. Total de ZONAS VERDES.

— Sup. Total de EQUIP. PÚBLICO.
— Sup. para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo.

SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

— SUPERFICIE BRUTA: 76.320 m^2.
— SUP. SISTEMAS GENERALES: 0 m^2.
— SUP. NETA (EXCLUYENDO S.G.): 76.320 m^2.

DOTACIONES PÚBLICAS:

— RED VIARIA: 26.436 m^2.
— ZONAS VERDES: 9.422 m^2.
— EQUIPAMIENTO PÚBLICO: 2.527 m^2.
— TOTAL (sin excluir viario): 38.385 m^2.

SUPERFICIE LUCRATIVA:

— TOTAL S. LUCRATIVA: 37.935 m^2

CONDICIONES:

(incluidas en informes sectoriales)

— D.G. de Evaluación y Calidad Ambiental:

- Se deberá mantener una superficie de reserva, dentro de la zona donde se ha realizado la reforestación de Quercus suber y/o Quercus ilex, parcela 166 del polígono 25, donde se podrán trasplantar las encinas afectadas por la actividad, mejorando de esta forma la densidad del futuro encinar. Esta zona se destinará a la gestión agroambiental del hábitat, para ello se realizarán medidas de gestión libres de molestias derivadas de actividades cinegéticas y ganaderas.

- Se minimizará el impacto sobre el paisaje adoptando medidas como: enterrar los tendidos eléctricos y de telefonía, diseño de naves con acabados poco llamativos, instalación de pantallas vegetales ...

- Se adoptarán las medidas preventivas y correctoras pertinentes, para minimizar el impacto sobre la calidad del aire en fase de construcción como consecuencia de movimientos de tierras y circulación de maquinaria.

- Se construirá una estación depuradora, EDAR de desengrasado y decantación, para minimizar el impacto sobre las aguas.

— D.G. de Patrimonio Cultural:

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

— D.G. de Infraestructuras y Aguas:

- Las condiciones necesarias para la realización de los accesos desde la carretera EX-103 (en lo referente a sentidos de circulación, radios de entrada y salida...), se establecerán por este Servicio al solicitar la autorización para la ejecución del correspondiente proyecto, cuya tramitación se realizará conforme a la legislación en vigor.

— Confederación Hidrográfica del Guadiana:

- Mientras no se disponga de las instalaciones necesarias para aplicar un tratamiento adecuado a las aguas residuales, el Ayuntamiento no permitirá la incorporación de las generadas en el ámbito afectado por la nueva ordenación a su red de saneamiento municipal.

- El Ayuntamiento no podrá otorgar autorización de vertido a la red municipal de saneamiento, de aguas residuales que provengan de alguna actividad que se pretenda desarrollar en el ámbito, que pueda tener una especial incidencia para la calidad de las aguas del dominio público hidráulico; en tanto la Confederación Hidrográfica del Guadiana no informe favorablemente la pertinente solicitud de autorización (art. 245.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

- Con objeto de proteger la calidad de las aguas embalsadas en el estanque recreativo junto al campo de fútbol, se considera necesario, en principio, disponer de un depósito o tanque de tormentas, con una capacidad mínima de, al menos, 25 m^2 por cada hectárea de superficie de captación impermeable o poco permeable, que permita recoger y retener las escorrentías de aguas pluviales generadas por las lluvias normales o primeras escorrentías producidas por lluvias intensas; para, posteriormente incorporarlas a la red de saneamiento municipal en los periodos y con los caudales oportunos.

- Deberán obtener la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación, previa a la depuración correspondiente.

CUADRO 3

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL

N.º	SUPERF. TOTAL m^2	USOS Y TIPOLOGÍA	CESIONES m^2			SUPERF. NETA m^2 (lucrat.)	% CESIONES/ SUPERF. TOTAL
			ZONAS VERDES	EQUIP.	VIARIO (incl. aparc.)		
1/SUB-1	76.320	ADOSADA-AISLADA	9.422	2.527	26.436	37.935	50
TOTAL	76.320		9.422	2.527	26.436	37.935	

• • •