



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 23 de noviembre de 2012, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2012 del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable de especial protección estructural agrícola-ganadera a suelo urbano no consolidado de uso industrial, de terrenos situados al norte del núcleo urbano, creándose la Unidad de Actuación UA-ASI-6, para la regularización de unas instalaciones industriales. (2012061864)

Tras la modificación de la denominación, número y competencias de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura llevada a cabo por el Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio; y teniendo en cuenta que el Decreto del Presidente 104/2011, de 22 de julio, se atribuye a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo las funciones hasta ahora desempeñadas por la Consejería de Fomento.

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.g) del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo.

Puesto que Don Benito no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicarán, en todo caso, en 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 (artículo 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Sin perjuicio de que sus determinaciones deban ajustarse plenamente, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la actividad de ejecución, los límites a la potestad de planeamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, a las nuevas previsiones de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, que modifica la anterior (Disposición transitoria cuarta de la reforma de la LSOTEX).

Al expediente administrativo se ha incorporado Resolución de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía por la que se decide no someter la modificación a evaluación ambiental "estratégica", y de la que no se derivan obstáculos para su aprobación.

Aunque resulta incuestionable que la modificación afecta a una actividad industrial que realiza actualmente una empresa sobre una de las parcelas afectadas, el interés público de la mo-



dificación recae en la necesidad de su integración en el Polígono Industrial limítrofe y que toda su zona de influencia con características similares cuente con un tratamiento homogéneo, a los fines previstos en el artículo 4 de la LSOTEX.

Al ignorarse la situación legal de la citada instalación no debe prejuzgarse propósito legalizador alguno. No obstante, debe advertirse que la posible aprobación de esta modificación no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales que presuntamente pudieran haberse realizado estando en vigor el planeamiento anterior (artículo 196 de la LSOTEX).

El informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de julio de 2012, concluyó en sentido favorable, en base a las consideraciones y observaciones anteriores.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y habiendo formado opinión favorable a la modificación expresada, el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo,

RESUELVE:

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiada.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo 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 (artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa).

Mérida, a 23 de noviembre de 2012.

El Consejero,
VÍCTOR GERARDO DEL MORAL AGÚNDEZ



ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de fecha 23 de noviembre de 2012, se crea la **Subsección 11ª Condiciones Particulares de la UA-ASI-6** con la ficha urbanística de la unidad, quedando estos artículos del Plan General de Ordenación Urbana como sigue:

SUBSECCIÓN 11ª. Condiciones Particulares de la UA-ASI-6

7.4.52. Ámbito y usos característicos.

Comprende el área incluida dentro del límite de la Unidad de Actuación denominada UA-ASI-6, incluida en el plano B-4 Hoja 0 - Régimen, Programación y Gestión del Suelo

7.4.53. Condiciones de ejecución

1. La Modificación Puntual de la RPGM de Don Benito incorpora la ordenación detallada tal y como se define en el artículo siguiente 7.7.54.
2. La iniciativa de la formulación es privada.
3. El sistema de ejecución se determinará por la Administración actuante, según lo establecido en el artículo 126 de la LSOTEX.
4. Se deberá desarrollar mediante el correspondiente Programa de Ejecución.

7.4.54. Condiciones particulares de la UA-ASI-6. Determinaciones de ordenación estructural y ordenación detallada.

Las determinaciones de la presente UA-ASI-6 del PGOU de Don Benito se clasifican, a los efectos previstos en la LSOTEX, en Ordenación Estructural y Ordenación Detallada.

1. Pertenecen a la **Ordenación Estructural** los siguientes parámetros, definidos para la Unidad de Actuación ASI-6 en la modificación puntual 1/2012 del PGOU de Don Benito:

- El perímetro de la zona de actuación.
- El uso global principal (industrial).
- La Edificabilidad máxima (31.557,84 m²t).
- Fijación del mínimo legal de reservas para dotaciones públicas (art.74 LSOTEX y 27,28 y 30 del REPLANEX)

- Cuadro resumen:

FICHA URBANÍSTICA UA-ASI-6.	
Determinaciones de Ordenación Estructural	
Clase de suelo:	Suelo Urbano No Consolidado
Área de reparto	AR-UA-ASI-6
Uso global:	Industrial
Superficie total de la unidad UA-ASI-6	114.641,79 m ² S
Superficie de suelo No urbanizable a reclasificar:	105.192,79 m ² S
Superficie bruta:	105.192,79 m ² S
Aprovechamiento medio:	0,3 m ² T/m ² S
Aprovechamiento objetivo:	31.557,84 m ² T
Aprovechamiento subjetivo:	28.402,056 m ² T
Edificabilidad neta / parcela:	0,33 m ² T/m ² S

Fijación de reservas para dotaciones públicas : DOTACIONES (m ² S)	MÍNIMO SEGÚN LSOTEX Y REPLANEX
DOT= 15% superficie ordenada	15.778,92
• Zonas Verdes = 2/3 Sup.dotacional	10.519,28
• Equipamientos= 1/3 Sup.dotacional	5.259,64
• Reserva de aparcamientos: Públicas: Privadas:	1 por cada 200 m ² T 1 por cada 100 m ² S

Sistema de ejecución:	Cualquiera de los previstos en la Ley
Figura de desarrollo:	Programa de Ejecución. Proyecto de Reparcelación y Urbanización

2. Pertenecen a la **Ordenación Detallada**:

- Red secundaria de reservas de suelo dotacional público:
 - delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones.
- Usos pormenorizado.
- Ordenanzas tipológicas:
 - altura número de plantas sobre rasante y bajo rasante, retranqueos, volúmenes.

- Fijación de reservas para dotaciones públicas del sistema local (art.74 LSOTEX y 27,28 y 30 del REPLANEX)
 - Justificación de la superficie de zonas verdes y equipamiento público.
 - Justificación de la dotación mínima de plazas de aparcamiento.
- Delimitación de la unidad de actuación urbanizadora.
- Características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.
- Régimen de parcelaciones.

FICHA URBANÍSTICA UA-ASI-6.		
Determinaciones de Ordenación Detallada		
Usos pormenorizado:	Industria en general	
Usos compatibles:	Oficinas y comercios, sin limitación de porcentaje. Equipamiento, siempre que sea en edificio exclusivo.	
Ordenanza tipológica:	Industrial ASI-6 (art.7.4.56)	
Fijación de reservas para dotaciones públicas del sistema local:	15.778,92 m ² S	
DOTACIONES (m ² S)	MÍNIMO SEGÚN LSOTEX Y REPLANEX (Ord EST)	SG. PROPUESTA (Ord DET)
DOT= 15% superficie ordenada	15.778,92	15.870,62
Zonas Verdes =2/3 Sup.dotacional	10.519,28	10.570,05
dentro unidad de actuación UA-ASI-6 (ZV1+ZV2+ZV3)		6.421,62
fuera de la unidad (ZV4)*		4.148,43
Equipamientos= 1/3 Sup.dotacional	5.259,64	5.300,57
dentro unidad de actuación UA- ASI-6		0,00
fuera de la unidad (EQ1)*		5.300,57
Reserva de aparcamientos:		
Públicas:	1 por cada 200 m ² T	158 plazas
Privadas:	1 por cada 100 m ² S	316 plazas
Delimitación de la unidad de actuación urbanizadora:	Se define una sola unidad de actuación urbanizadora, coincidente con la señalada en la ordenación estructural.	
Características y trazado de las redes.	En enlace a las instalaciones de servicios se realizará en la calle perimetral existente del ASI-4. Las características serán las establecidas en el capítulo 6º. Normas generales de diseño, calidad y uso de la RPGM.	

7.4.55. Condiciones particulares de los usos.

1. Condiciones particulares del Uso Industrial-ASI-6.

Parcela mínima:	
Superficie:	1.000 m ² S
Fachada mínima:	10 m
Diámetro círculo inscrito	10 m
Edificabilidad neta por parcela:	0,33 (m ² T/m ² S)



Alineaciones:	<ul style="list-style-type: none"> • La edificación podrá ajustarse a la alineación oficial y/o a los linderos o bien podrá retranquearse. • Los retranqueos, en caso de que existan, deberán tener un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos • El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, realizado con cerrajería y en su caso, elementos vegetales. En el caso de optar por colocar en su parte inferior obra de fábrica, la altura de ésta será como máximo de 0,6 metros y su parte superior se realizará con cerrajería y en su caso, elementos vegetales. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros, construidos en obra de fábrica. • Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial. • No se podrán abrir puertas para acceso rodado en fachadas de zonas verdes.
Número de plantas	<p>Altura de la edificación:</p> <p>a) Altura no se fija</p> <p>b) N° máx. plantas 2</p> <p>Altura de fachada: no se fija</p> <p>Sótanos permitidos (*)</p> <p>Semisótanos permitidos (*)</p> <p>(*) Los sótanos y semisótanos se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie edificable.</p>
Vuelos	No se permiten vuelos que sobrepasen la alineación oficial.
Dotación de plazas de aparcamiento	1 por cada 200 m ² de edificación
Servicio de aseos:	Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada 25 trabajadores, y por cada 1500 metros cuadrados de superficie producción o fracción de ésta.
Uso pormenorizado:	"Industrial", en su categoría de: "Industria en general"
Usos compatibles:	<ul style="list-style-type: none"> • Oficinas y comercios, sin limitación de porcentaje. • Equipamiento, siempre que sea en edificio exclusivo.
Condiciones estéticas	<ul style="list-style-type: none"> • Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas y en medianeras vistas. • Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

2. Condiciones particulares del **Uso Equipamiento**.

1. Es la zona destinada a acoger los edificios o instalaciones que alberguen actividades relacionadas con el uso de "Equipamiento", tal como lo define la RPGM de Don Benito en la *Subsección 5ª. Uso Equipamiento* artículos 6.5.31 y siguientes de sus normas urbanísticas.
2. Esta zona está formada por las áreas que figuran marcadas en los planos como **D_eq**.
3. Se regirá por lo dispuesto en la *Subsección 5ª. Uso Equipamiento* artículos 6.5.31 y siguientes de sus normas urbanísticas

3. Condiciones particulares del **Uso Zonas Verdes**.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
2. Esta zona está formada por las áreas que figuran marcadas en los planos como **D_zv**.
3. Se regirá por lo dispuesto tanto en el artículo 30 del RPLANEX, como en la *Subsección 7ª. Dotaciones de Parques y Jardines Públicos de la RPGM* de Don Benito, artículos 6.5.44 y siguientes de sus normas urbanísticas

7.4.56. Ficha urbanística UA-ASI-6.

FICHA Urbanística UA-ASI-6.		
Sistema de ejecución:	Cualquiera de los previstos en la Ley	
Figura de desarrollo:	Programa de Ejecución. Proyecto de Reparcelación y Urbanización	
Determinaciones de Ordenación Estructural		
Clase de suelo:	Suelo Urbano No Consolidado	
Área de reparto	AR-UA-ASI-6	
Uso global:	Industrial	
Superficie total de la unidad UA-ASI-6	114.641,79 m ² S	
Superficie de suelo No urbanizable a reclasificar:	105.192,79 m ² S	
Aprovechamiento medio:	0,3 m ² T/m ² S	
Aprovechamiento objetivo:	31.557,84 m ² T	
Aprovechamiento subjetivo:	28.402,056 m ² T	
Edificabilidad neta / parcela:	0,33 m ² T/m ² S	
Determinaciones de Ordenación Detallada		
Usos pormenorizado:	Industria en general	
Usos compatibles:	Oficinas y comercios, sin limitación de porcentaje. Equipamiento, siempre que sea en edificio exclusivo.	
Ordenanza tipológica:	Industrial ASI-6 (art.7.4.56)	
Fijación de reservas para dotaciones públicas del sistema local:	15.778,92 m ² S	
DOTACIONES (m ² S)	MÍNIMO SG LSOTEX Y REPLANEX (ORD.EST)	SG. PROPUESTA (ORD.DET)
DOT= 15% superficie ordenada	15.778,92	15.870,62
• Zonas Verdes =2/3 Sup.dotacional	10.519,28	10.570,05
dentro unidad de actuación UA-ASI-6 (ZV1+ZV2+ZV3)		6.421,62
fuera de la unidad (ZV4)*		4.148,43
• Equipamientos= 1/3 Sup.dotacional	5.259,64	5.300,57
dentro unidad de actuación UA- ASI-6		0,00
fuera de la unidad (EQ1)*		5.300,57
• Reserva de aparcamientos:		
Públicas:	1 por cada 200 m ² T	158 plazas
Privadas:	1 por cada 100 m ² S	316 plazas
Delimitación de la unidad de actuación urbanizadora:	Se define una sola unidad de actuación urbanizadora, coincidente con la señalada en la ordenación estructural.	
<p>DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN MOD 1/2012.</p> <p> </p> <p> </p>		
Características y trazado de las redes.	En enlace a las instalaciones de servicios se realizará en la calle perimetral existente del ASI-4. Las características serán las establecidas en el capítulo 6º. Normas generales de diseño, calidad y uso de la RPGM.	