

RESOLUCION de 29 de mayo de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, consiste en una modificación del ámbito territorial de los sectores S-1 y S-2 del suelo urbanizable programado, para constituir el Sector S-1A y delimitación del mismo de Don Benito.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de mayo de 1996, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el Artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, y en el Artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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 del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito, consistente en nueva delimitación de los sectores S-1 y S-2 del Suelo Urbanizable Programado, para constituir el Sector S-1A y su delimitación.

2.º Publicar como anejo las Normas Urbanísticas.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso ordinario, en el plazo de un mes desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

V.º B.º EL Presidente,
MIGUEL MADERA DONOSO

El Secretario,
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

A N E X O

TEXTO REFUNDIDO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL P.G.O.U.

1.—CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES.

Las condiciones particulares de los Sectores afectados por la presente Modificación Puntual del P.G.O.U., se recogen en las fichas individualizadas adjuntas:

SECTOR N° 1

- a.- Cuatrienio al que pertenece.....1° Cuatrienio.
- b.- Uso global principal..... Industrial.
- c.- Uso excluyente..... Residencial.
Solo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona 6 del suelo urbano.
- d.- Usos compatibles..... Los restantes.
- e.- Intensidad de uso..... 0,75 m²/m²
Medida sobre las áreas no ocupadas por Sistemas Generales.
- f.- Altura máxima de la edificación..... 3 plantas.
- g.- Superficie total del Sector..... 268.242 m²
- h.- Superficie del Sector
excluyendo Sistemas Generales 253.901 m²
- i.- Aprovechamiento lucrativo 0,75 m²/m²
x 252.571..... 190.425 m²
- j.- Superficie de Sistemas Generales
VG-4₁.....14.341..... 14.341 m²
- k.- Cesiones obligatorias
Suelo de Sistemas Generales. (VG-4₁)
Zona de protección del ferrocarril
Suelo de Sistemas Locales.
15 % del A.M.
- l.- Aprovechamiento medio del Sector..... 0,30 U.A / m²
Medido sobre las áreas no ocupadas por Sistemas Generales.
- m.- Iniciativa de planeamiento..... PRIVADA.
- n.- Sistema de actuación..... COMPENSACION.

SECTOR N° 2

- a.- Cuatrienio al que pertenece.....1° Cuatrienio.
- b.- Uso global principal..... Industrial.
- c.- Uso excluyente..... Residencial.
Solo será compatible en la cuantía en que
se permite en las condiciones particulares
de la zona 6 del suelo urbano.
- d.- Usos compatibles..... Los restantes.
- e.- Intensidad de uso..... 0,75 m²/m²
Medida sobre las áreas no ocupadas
por Sistemas Generales.
- f.- Altura máxima de la edificación..... 3 plantas.
- g.- Superficie total del Sector..... 220.329 m²
- h.- Superficie del Sector
excluyendo Sistemas Generales..... 175.516 m²
- i.- Aprovechamiento lucrativo 0,75 m²/m²
x 175.516..... 131.637 m²
- j.- Superficie de Sistemas Generales
VG-4₂..... 10.493 m²
VG-5₂..... 17.430 m²
VG-7..... 16.890 m²

44.813 m²..... 44.813 m²
- k.- Cesiones obligatorias
VG-4₂, VG-5₂, VG-7.
Suelo de Sistemas Locales.
15 % del A.M.
- l.- Aprovechamiento medio del Sector..... 0,30 U.A / m²
Medido sobre las áreas no ocupadas
por Sistemas Generales.
- m.- Iniciativa de planeamiento..... PRIVADA.
- n.- Sistema de actuación..... COMPENSACION.

SECTOR N° 1-A (CEPANSA)

- a.- Cuatrienio al que pertenece..... 1° Cuatrienio.
- b.- Uso global principal..... Industrial.
- c.- Uso excluyente..... Residencial.
Solo será compatible en la cuantía en que
se permite en las condiciones particulares
de la zona 6 del suelo urbano.
- d.- Usos compatibles..... Los restantes:
- e.- Intensidad de uso..... 0,68 m²/m²
Medida sobre las áreas no ocupadas
por Sistemas Generales.
- f.- Altura máxima de la edificación..... 3 plantas.
- g.- Superficie total del Sector..... 56.854 m²
- h.- Superficie del Sector
excluyendo Sistemas Generales..... 54.827 m²
- i.- Aprovechamiento lucrativo 0,68 m²/m²
x 54.827..... 37.282 m²
- j.- Superficie de Sistemas Generales
VG-4₂..... 2.027..... 2.027 m²
- k.- Cesiones obligatorias
Suelo público por expropiación de Sistemas Generales.
Suelo de Sistemas Locales.
15 % del A.M.
- l.- Aprovechamiento medio del Sector..... 0,30 U.A / m²
Medido sobre las áreas no ocupadas
por Sistemas Generales.
- m.- Iniciativa de planeamiento..... PRIVADA.
- n.- Sistema de actuación..... COMPENSACION.

2.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PRIMER CUATRIENIO.-

Dado que el Sector N° 1-A proviene de parte de los Sectores N° 1 y 2, se le asignan los siguientes coeficientes.

Coeficiente Zonal Z1: Zona de uso global industrial $C_{z1}=0,86$.

El P.G.O.U asigna para el Sector N° 1 un coeficiente de Sector $C_{s1}= 0,50$, y para el Sector N° 2 un coeficiente de Sector $C_{s2}= 0,57$, para la determinación del coeficiente de Sector del Sector N° 1-A, dado que se obtiene de los dos anteriores, se considera optar por la media de ambos, y así obtener $C_{s1A}= 0,535$.

Por tanto el coeficiente de homogeneización será el siguiente:

Zona Z₁ en el Sector S1-A $CH_{11A}= C_{z1A} \times C_{s1A} = 0,46$

A partir de estos valores del coeficiente de homogeneización se procede a ordenar y realizar el cálculo de aprovechamientos medios, de los Sectores afectados por la presente Modificación Puntual del P.G.O.U, el cual se recoge en el cuadro adjunto.

CUADRO N° 1

CALCULO DE A.M. POR SECTORES Y PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
1ª ETAPA

| S E C T O R | Zona | Coeficiente edificabilid. | SUPERFICIES | | M2 EDIFICACION | | COEF. HOMOG. | APROVECHAM. | | A.M | |
|----------------------------|------|---------------------------|-------------|---------|-------------------|---------|-----------------|-------------|---------|------------------|------|
| | | | Zona | Sector | Zona | Sector | | Zona | Sector | Sector Urb. Prog | |
| | a | b | c | d | f | g | h | i | j | l | m |
| DATOS OBTENIDOS DEL PLAN | | | | | bxc | Sf | Calculo | fxh | Si | j/d | fijo |
| | | m2/m2 | m2 de suelo | | m2 de edificacion | | unidades aprov. | | UA/m2 A | UA/M2 A | |
| S1 | Z1 | 0,75 | 253.901 | 268.242 | 190.425 | 190.425 | 0,43 | 81.882 | 81.882 | 0,30 | |
| S1A | Z1 | 0,68 | 54.827 | 56.854 | 37.282 | 37.282 | 0,46 | 17.150 | 17.150 | 0,30 | 0,30 |
| S2 | Z1 | 0,75 | 175.516 | 220.329 | 131.637 | 131.637 | 0,49 | 64.502 | 64.502 | 0,30 | |

Don Benito, Diciembre de 1.995

El Arquitecto: