

CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO
Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 27 de abril de 2000, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros, consistente en cambio de uso de dotacional a residencial, de parcela en que se encuentra el edificio de los antiguos archivos parroquiales.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de abril de 2000, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio 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 la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

A la vista del informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de 27 de abril de 2000.

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

ACUERDA

Aprobar definitivamente la modificación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros epigrafiada.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa,

podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.º B.º

El Presidente,

MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

RESOLUCION de 28 de junio de 2000, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cabeza la Vaca, consistente en unificar los sectores residenciales SR-5 y SR-8 en un solo sector SR-58, y unificar los sectores industriales SI-11 y SI-12, en un solo sector SI-11.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de junio de 2000, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio 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 la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la

actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cabeza la Vaca epigrafiada.

2.º Publicar como anexo a esta resolución la Normativa Urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.º B.º

El Presidente,

MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

ANEXO: Los artículos 134 y 260, y los CAPITULOS I, III, IV, V, VI y VII del TITULO IV «CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR», de las Normas Urbanísticas quedan redactados como sigue:

Artículo 134.—Actuaciones aisladas.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible la justa distribución de cargas y beneficios. Precisan una gestión di-

recta para propiciar el desarrollo de las Normas, realizándose aquella a través del sistema de Expropiación. Su inclusión en el planeamiento se prevé en la Legislación Urbanística vigente. El desarrollo se realizará mediante Proyecto de Urbanización.

Se trata, en el caso de Cabeza la Vaca, de operaciones de apertura de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

Estas actuaciones se gestionarán, o bien mediante la inclusión en una Unidad de Ejecución que así convenga, la cual modificará su delimitación pasando a ser discontinua, o bien mediante ejecución directa por el sistema de expropiación forzosa.

Las actuaciones aisladas que se prevén aparecen expresadas gráficamente en el plano n.º 4 de Ordenación, y son las siguientes.

A-1.—Actuación Aislada en calle Mártires: nueva alineación.

A-2.—Actuación Aislada en calle Erita: apertura de viario (incluida en la UE-4).

A-3.—Actuación Aislada en prolongación de calle Fontanilla: nueva alineación.

A-4.—Actuación Aislada en Avda. de la Constitución: apertura de viario.

A-5.—Actuación Aislada en prolongación de calle Santa Ana: nueva alineación.

A-7.—Actuación Aislada en Mercado Municipal: apertura de viario.

Artículo 260.—Plazos.

Se establece el siguiente programa de estructura bianual para el desarrollo de los Planes Parciales. Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Primer Período de 2 años: presentación del Plan Parcial, antes de 18 meses y aprobación definitiva antes de 2 años.

Plan Parcial SR-7.

Plan Parcial SR-3.

Segundo Período de 2 años: presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses y aprobación definitiva antes de 4 años.

Plan Parcial SR-1.

Plan Parcial SR-2.

Plan Parcial SR-4.

Plan Parcial SR-58.

Plan Parcial SR-6.

Plan Parcial SR-9.

Plan Parcial SI-10.

Plan Parcial SI-11.

TITULO IV.—CONDICIONES PARTICULARES SUELO APTO PARA
URBANIZAR

CAPITULO I.—DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 135.—Delimitación del Suelo Apto para Urbanizar.

Constituyen el suelo Apto para Urbanizar aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación n.º 4, para el núcleo de Cabeza la Vaca.

Artículo 136.—División en zonas y sectores.

El suelo clasificado como Apto para Urbanizar se ha definido en Zonas y Sectores. Cada uno de éstos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Se han definido las tres zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas de Suelo Apto para Urbanizar son similares a las características de las homónimas de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

Los distintos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en alguna de las tres zonas.

Zona II.—Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

Sector Residencial SR-1
Sector Residencial SR-2
Sector Residencial SR-3
Sector Residencial SR-4
Sector Residencial SR-58
Sector Residencial SR-6
Sector Residencial SR-7
Sector Residencial SR-9

Zona IV.—Residencial Unifamiliar Exclusiva.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

Sector Residencial SR-3

Zona V.—Industrial.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

Subzona de Edificación en Línea
Sector Industrial SI-11

Subzona de Edificación en Hilera
Sector Industrial SI-10

Su situación y Delimitación figuran en el plano de Ordenación n.º 4 «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo».

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial 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.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial, serán las que se establecen en los capítulos siguientes.

Artículo 137.—Plazos, fijación, incumplimiento.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Apto para Urbanizar que permiten, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los que se detallan en los Arts. 39 y 260 de estas Normas Urbanísticas.

En caso de incumplimiento de los plazos fijados, el Ayuntamiento podrá:

— De oficio iniciar Expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias en la zona ocupada por el Plan Parcial, con objeto de reclasificar y recalificar el suelo, de acuerdo con las necesidades del municipio. Esta modificación de las Normas no supondrá ningún tipo de indemnización para el propietario de los terrenos.

— Igualmente, y sobre la base de lo establecido en la legislación Urbanística vigente, podrá dictar Resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos, decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

Artículo 138.—Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 139.—Costes de urbanización.

Los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar deberán abonar los costes de urbanización señalados en los Artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y los de eje-

cución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación y en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial.

Artículo 140.—Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras.

En los Planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. El resto de las parcelas destinadas a Equipamientos, Espacios Libres y otras Cesiones se fijarán de común acuerdo con el Ayuntamiento en el Plan Parcial. La ubicación de los Equipamientos se considera solo orientativa.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial. Debido a la situación de los Sectores existen diversas alternativas posibles para el establecimiento de las citadas redes exteriores de conexión.

Artículo 141.—Régimen jurídico transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el régimen jurídico será similar al del Suelo No Urbanizable.

Artículo 142.—Aprovechamiento de los Sectores y Cesiones.

Los aprovechamientos de los Sectores son los siguientes:

Sector SR-3:

Aprovechamiento = 0,80 m²/m².

Sector SR-1, SR-2, SR-4, SR-6, SR-7, SR-58 y SR-9:

Aprovechamiento = 1,00 m²/m².

Sector SI-10 y SI-11:

Aprovechamiento = 0,45 m²/m².

El aprovechamiento susceptible de aprobación por los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo Apto para Urbanizar será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

TITULO IV.—CONDICIONES PARTICULARES SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO III.—NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES SR-1, SR-2, SR-4, SR-58, SR-6, SR-7 Y SR-9.

Artículo 152.—Definición, caracterización y superficies.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este ca-

pítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º 4, como sectores SR-1, SR-4, SR-6, SR-7, SR-58 y SR-9, de Uso Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.

Las superficies totales estimadas son:

SR-1: 9.580 m².

SR-2: 12.840 m².

SR-4: 9.040 m².

SR-6: 13.160 m².

SR-7: 4.960 m².

SR-58: 20.180 m².

SR-9: 18.370 m².

Se delimitará en cada Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (Art. 94.2 y 144.3 del R.D.L. 1/1992)

Artículo 153.—Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de su ámbito.

Artículo 154.—Condiciones de Uso.

* Uso Global: Residencial.

* Usos pormenorizados permitidos:

— Uso principal: Residencial en línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

— Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

— Equipamiento Dotacional.

— Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

— Terciarios.

— Servicios de infraestructuras y transportes.

— Industrial categorías 1.^a (talleres artesanales), 2.^a (pequeña industria compatible con el uso residencial) y 4.^a (garajes-aparcamientos y talleres del automóvil).

— Residencial en línea categoría plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tenga una longitud de fachada superior a 10 metros.

* Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben los siguientes usos:

— Agrícola.

- Industrial categorías 3.^a, 5.^a y 6.^a.
- Industrial categoría 4.^a (estaciones de servicio).
- Residencial plurifamiliar en hilera y aislada.
- Residencial unifamiliar aislada.

* Zonificación:

En el plano de modificación n.º: 5 figuran ubicados los sectores. Para el equipamiento y los espacios libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera solo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los espacios libres y los equipamientos.

Artículo 155.—Nivel de intensidad.

1.—Aprovechamiento de los sectores.

El aprovechamiento del sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del sector, se expresa en m² de techo por m² de superficie del sector. Se permite un aprovechamiento del sector de 1,00 m²/m².

2.—Edificabilidad máxima lucrativa.

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible por la superficie del sector. Se permite una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m².

3.—Edificabilidad máxima de los equipamientos.

Se adopta un valor de 0,25 m² construibles por m² de superficie del sector.

4.—Edificabilidad máxima global.

Corresponde a la suma del aprovechamiento del sector y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es pues de 1,25 m² de techo por m² de sector.

5.—Densidad máxima.

Se permite una densidad máxima total de 40 viviendas por hectárea.

6.—Capacidad máxima.

Las capacidades resultantes, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y las superficies totales estimadas, serán:

Sector SR-1: 38 viviendas.

Sector SR-2: 51 viviendas.

Sector SR-4: 36 viviendas.

Sector SR-6: 52 viviendas.

Sector SR-7: 19 viviendas.

Sector SR-58: 80 viviendas.

Sector SR-9: 73 viviendas.

Artículo 156.—Condiciones de edificación.

* Parcelación:

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada.—6 metros.
- Fondo.—12 metros.
- Superficie.—100 metros cuadrados.

— Parcela máxima: Para el uso industrial se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 86 de las NNSS en los siguientes metros cuadrados:

- Categoría 1.^a—Talleres artesanales: 500 m².
- Categoría 2.^a—Pequeña Industria compatible con la vivienda: 500 m².
- Categoría 4.^a—Garaje-aparcamiento y talleres del automóvil: 500 m².

* Tipología edificatoria: Edificación en línea alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente:

— Los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a medianeras laterales según la tipología de edificación aislada. Art. 64.

* Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela. Art. 63.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la siguiente profundidad:

- Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
- Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación de linderos:

— Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

— Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todos sus linderos un mínimo de 3 metros.

* Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medidos a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

— Para la vivienda unifamiliar y equipamiento dotacional se establece una edificabilidad máxima sobre parcela de 1,40 m²/m².

— Para la vivienda plurifamiliar y otros usos, la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, siendo siempre inferior a 1,40 m²/m².

Artículo 157.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 158.—Condiciones de desarrollo y ejecución.

* Figura de Planeamiento.

Cada sector será objeto de un único Plan Parcial.

* Sistema de gestión.

La promoción será privada.

* Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el de compensación.

* Ejecución del Planeamiento.

El plan parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada unidad de ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único proyecto de urbanización para cada unidad de ejecución.

Artículo 159.—Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes.

* Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada sector.

* Servicios de interés público y social y centros docentes.

— Centros docentes: 10 m² por vivienda.

— Equipamiento social: 2 m² por vivienda.

* Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 160.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructuras generales

de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a dotaciones.

TITULO IV.—CONDICIONES PARTICULARES SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO IV.—NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR SR-5

Dado que la modificación de las NNSS que se redacta establece la unión de los sectores SR-5 y SR-8 en un único sector residencial SR-58, el anteriormente enunciado SR-5 desaparece y por ello queda suprimido.

Ello lleva consigo que el capítulo IV (Normas específicas para el sector SR-5) del título IV (Condiciones particulares del suelo apto para urbanizar) de las NNSS quede igualmente suprimido del articulado de las ordenanzas y desaparezcan de las mismas los artículos 161 al 169 ambos inclusivos.

TITULO IV.—CONDICIONES PARTICULARES SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO V.—NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR SI-10

Artículo 170.—Definición, caracterización y superficies.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º: 4, como sector SI-10, de Uso Industrial.

Las superficies totales estimadas son:

SI-10: 10.215 m².

Se delimitará en cada Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (Art. 94.2 y 144.3 del R.D.L. 1/1992).

Artículo 171.—Objetivos.

Cubrir las necesidades de suelo industrial del núcleo urbano y ordenar las áreas del entorno urbano con tendencia al crecimiento industrial.

Artículo 172.—Condiciones de Uso.

* Uso Global: Industrial.

* Usos pormenorizados permitidos:

- Uso principal: Industrial, categorías 1.^a a 5.^a.
- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Residencial unifamiliar aislada: se autoriza una vivienda para el guarda por cada industria, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

* Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben los siguientes usos:

- Agrícola.
- Residencial en todas las tipologías y categorías, a excepción de la vivienda del guarda indicada más arriba.
- Industrial categoría 6.^a.

* Zonificación:

En el plano de modificación n.º: 5 figura ubicado el sector. Para el equipamiento y los espacios libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera solo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los espacios libres y los equipamientos.

Artículo 173.—Nivel de intensidad.

1.—Aprovechamiento del sector.

El aprovechamiento del sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del sector, se expresa en m² de techo por m² de superficie del sector. Se permite un aprovechamiento del sector de 0,45 m²/m².

2.—Edificabilidad máxima lucrativa.

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible por la superficie del sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,45 m²/m².

3.—Edificabilidad máxima de los equipamientos.

Se adopta un valor de 0,10 m² de techo por m² de superficie del sector.

4.—Edificabilidad máxima global.

Corresponde a la suma del aprovechamiento del sector y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es pues de 0,55 m² de techo por m² de superficie del sector.

Artículo 174.—Condiciones de edificación.

* Parcelación:

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada.—10 metros.
- Fondo.—20 metros.
- Superficie.—200 metros cuadrados.

— Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima: 10.000 m².

* Tipología edificatoria: Edificación en hilera (Art. 64). Se autoriza la edificación aislada (Art. 64).

* Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela con los límites indicados en el párrafo siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación de linderos: la edificación se retranqueará del vial y del lindero trasero un mínimo de 3 metros.

* Volumen:

— Altura máxima:

— Edificios tipo nave industrial: la altura máxima será de una planta y 9 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrán una altura máxima de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplantas no computando en el Parámetro de edificabilidad.

— Edificios de otro tipo: la altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

— Edificabilidad máxima sobre parcela: será para todos usos de 0,70 m²/m².

Artículo 175.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 176.—Condiciones de desarrollo y ejecución.

* Figura de Planeamiento.

Cada sector será objeto de un único Plan Parcial.

*Sistema de gestión.

La promoción será privada.

* Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el de compensación.

* Ejecución del Planeamiento.

El plan parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada unidad de ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único proyecto de urbanización para cada unidad de ejecución.

Artículo 177.—Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes.

* Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada sector.

* Servicios de interés público y social y centros docentes.

— Parque deportivo: 2% de la superficie del sector.

— Equipamiento social: 2% de la superficie del sector.

* Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 178.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructuras generales de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo 179.—Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la ampliación de lo especificado en los artículos 95 a 99 en cuanto a las condiciones estéticas fundamentales para todo tipo de edificaciones.

TITULO IV.—CONDICIONES PARTICULARES SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO VI.—NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR SI-11

Artículo 180.—Definición, caracterización y superficies.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este ca-

pítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º 4, como sector SI-11, de Uso Industrial.

Las superficies totales estimadas son:

SI-11: 31.730 m².

Se delimitará en cada Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (Art. 94.2 y 144.3 del R.D.L. 1/1992).

Artículo 181.—Objetivos.

Cubrir las necesidades de suelo industrial del núcleo urbano y ordenar las áreas del entorno urbano con tendencia al crecimiento industrial.

Artículo 182.—Condiciones de Uso.

* Uso Global: Industrial.

* Usos pormenorizados permitidos:

— Uso principal: Industrial, categorías 1.^a a 5.^a.

— Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

— Equipamiento Dotacional.

— Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

— Terciarios.

— Servicios de infraestructuras y transportes.

— Residencial unifamiliar aislada: se autoriza una vivienda para el guarda por cada industria, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

* Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben los siguientes usos:

— Agrícola.

— Residencial en todas las tipologías y categorías, a excepción de la vivienda del guarda indicada más arriba.

— Industrial categoría 6.^a.

* Zonificación:

En el plano de modificación n.º 5 figura ubicado el sector. Para el equipamiento y los espacios libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera solo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los espacios libres y los equipamientos.

Artículo 183.—Nivel de intensidad.

1.—Aprovechamiento del sector.

El aprovechamiento del sector se obtiene dividiendo el aprovecha-

miento lucrativo total por la superficie total del sector, se expresa en m² de techo por m² de superficie del sector. Se permite un aprovechamiento del sector de 0,45 m²/m².

2.—Edificabilidad máxima lucrativa.

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible por la superficie del sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,45 m²/m².

3.—Edificabilidad máxima de los equipamientos.

Se adopta un valor de 0,10 m² de techo por m² de superficie del sector.

4.—Edificabilidad máxima global.

Corresponde a la suma del aprovechamiento del sector y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es pues de 0,55 m² de techo por m² de superficie del sector.

Artículo 184.—Condiciones de edificación.

1.—Condiciones de edificación para la industria de categorías 3.^a y 5.^a.

* Parcelación:

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada.—10 metros.
- Fondo.—20 metros.
- Superficie.—200 metros cuadrados.

— Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima: 10.000 m².

* Tipología edificatoria: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todos los edificios, exceptuándose los terciarios y los equipamientos que podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a medianeras laterales según tipología de edificación aislada.

* Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela con los límites expresados en el párrafo siguiente.

— Alineaciones, retranqueos y separación de linderos:

— Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

— Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

* Volumen:

— Altura máxima:

— Edificios tipo nave industrial: la altura máxima será de una planta y 9 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrán una altura máxima de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplantas no computando en el Parámetro de edificabilidad.

— Edificios de otro tipo: la altura máxima será de dos plantas y 7.20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

— Edificabilidad máxima sobre parcela: será para todos usos de 0,70 m²/m².

2.—Condiciones de edificación para la industria de categorías 1.^a, 2.^a y 4.^a.

* Parcelación:

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada.—5 metros.
- Fondo.—20 metros.
- Superficie.—100 metros cuadrados.

— Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima: 5.000 m².

* Tipología edificatoria: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todos los edificios, exceptuándose los terciarios y los equipamientos que podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a medianeras laterales según tipología de edificación aislada.

* Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable en planta baja y el 70% como máximo de la superficie edificable en otras plantas.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela con los límites expresados en el párrafo siguiente.

— Alineaciones, retranqueos y separación de linderos:

— Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

— Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

* Volumen:

— Altura máxima:

— Edificios tipo nave industrial: la altura máxima será de una planta y 7 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrán una altura máxima de 10 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplantas no computando en el Parámetro de edificabilidad.

— Edificios de otro tipo: la altura máxima será de dos plantas y 7.20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

— Edificabilidad máxima sobre parcela: será para todos usos de 0,85 m²/m².

Artículo 185.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 186.—Condiciones de desarrollo y ejecución.

* Figura de Planeamiento.

Cada sector será objeto de un único Plan Parcial.

* Sistema de gestión.

La promoción será privada.

* Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el de cooperación, dado el interés del

ayuntamiento en que este sector se desarrolle como inicio inmediato de la creación de actividades industriales.

* Ejecución del Planeamiento.

El plan parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada unidad de ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante uno o varios proyectos de urbanización para cada unidad de ejecución, según establezca el ayuntamiento o se defina en planeamiento de desarrollo del sector.

Artículo 187.—Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes.

* Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada sector.

* Servicios de interés público y social y centros docentes.

— Parque deportivo: 2% de la superficie del sector.

— Equipamiento social: 2% de la superficie del sector.

* Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 188.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructuras generales de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo 189.—Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la ampliación de lo especificado en los artículos 95 a 99 en cuanto a las condiciones estéticas fundamentales para todo tipo de edificaciones.

TITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPITULO VII.- RESUMEN DE NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 180.- CUADRO N° 3.- Resumen de Normas Especificas en Suelo Apto para Urbanizar.										
DENOMINACION	ZONIFICACION	TIPOLOGIA	PARCELA MINIMA			OCUPACION	NUMERO PLANTAS	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA	EDIFICABILIDAD SOBRE U.E.	
			FACHADA	FONDO	SUPERFICIE					
SR-3	ZONA IV. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVA	EN LINEA	5 M	8 M	70 M2	80 %	2	1.60 M2/M2	0.90 M2/M2	
SR-1 SR-2 SR-4 SR-6 SR-7 SR-9 Y SR-58	ZONA II. RESIDENCIAL UNIF. LINEA DE EXPANSION	EN LINEA	6 M	12 M	100 M2	70 %	2	1.40 M2/M2	1.25 M2/M2	
SI-10	ZONA V. INDUSTRIAL SUBZONA EN HILERA	EN HILERA	10 M	20 M	200 M2	70 %	2	0.70 M2/M2	0.55 M2/M2	
SI-11	ZONA V. INDUSTRIAL SUBZONA EN LINEA	LINEA(3" y 5")	10 M	20 M	200 M2	70 %	2	0.70 M2/M2	0.55 M2/M2	
		LINEA(1" 2" 4")	5 M	20 M	100 M2	100 %	2	0.85 M2/M2		