

RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de ordenación del sector S-3, “polígono industrial”, de Alconera.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 14 de febrero de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como el informe técnico emitido 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. nº 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 2.159/1978, 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

- 1º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
- 2º) Publicar, como anexo a esta resolución, su normativa urbanística.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, puede interponerse recurso de 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.

Vº Bº El Presidente,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
LUIS ALBERTO DOBLADO COCO

A N E X O

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-3
“POLÍGONO INDUSTRIAL”**

DOCUMENTO Nº 4

ORDENANZAS REGULADORAS

4.1.- GENERALIDADES.

4.1.1.- Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas serán de aplicación, una vez se produzca la publicación de su aprobación definitiva, en el área incluida en los Planos del presente Plan Parcial de Ordenación (en adelante P.P.)

4.1.2.- División normativa: Zonificación.

En función de sus características diferenciadas se establecen las siguientes zonas:

- 1.- Industrial (ZI).
- 2.- Zonas verdes (ZV).
- 3.- Equipamiento deportivo (ED).
- 4.- Equipamiento Social (ES).
- 5.- Equipamiento Comercial (EC).
- 6.- Protección de cauces (PC).
- 7.- Infraestructura (IN).

La delimitación de cada una de estas Zonas figura en el Plano 3.1 de los incluidos en el presente P.P.

4.1.3.- Tramitación de licencias.

La tramitación de licencias municipales se ajustará a lo previsto en el Reglamento de servicios de las Entidades Locales, siendo indispensable la previa licencia municipal para toda clase de proyectos de obras, ya sean de nueva planta, ampliación,

consolidación, reforma o modificación objetiva del uso de los mismos, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los movimientos de tierras y los proyectos de urbanización, parcelación y reparcelación, todos los cuales deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con visado colegial, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas en los Planes y Proyectos aprobados.

Como requisito previo, para el otorgamiento de licencias en esta clase de Suelo será necesario que los terrenos sobre los que se pretende actuar merezcan la calificación de solar o, en su defecto, que se asegure la ejecución simultánea de la Urbanización y la Edificación mediante la prestación de las garantías y compromisos señalados en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.2.- TERMINOLOGÍA.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, los términos que se utilizan tienen los significados definidos en las Normas Subsidiarias vigentes, con las precisiones que se relacionan a continuación. Estas precisiones serán de aplicación exclusiva al ámbito del presente Plan Parcial:

— Coeficiente de edificabilidad volumétrica: Es el cociente entre el máximo volumen construible sobre la rasante y la superficie total de la parcela o Sector, expresado en m^3/m^2 . Este Coeficiente de Edificabilidad Volumétrica será neto o bruto, según se refiera a la superficie de la parcela o del sector (incluyendo viales, áreas de cesión, equipamientos, etc...).

4.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.3.1.- Condiciones de uso.

4.3.1.1.- Uso característico.

El uso característico del Suelo Incluido en el presente Plan Parcial, será el de Industria definido en los artículos 71 al 80 vigentes NNS. de Alconera.

4.3.1.2.- Usos compatibles.

— Vivienda (art. 57 a 64 de las NNSS): restringido a los casos en que sean necesarias para el personal de guardería y vigilancia de las instalaciones que se autoricen, con la siguiente limitación:

- Máximo. Una vivienda por industria (1 viv/ind).

— Garaje, aparcamiento y servicio del automóvil (art. 65 a 69 de las NNSS): todas las categorías definidas en el art. 66.

— Hotelero (art. 81 de las NNSS).

— Comercial (art. 82 y 83 de las NNSS).

— Oficina (art. 84 y 85 de las NNSS).

— Espectáculos (art. 86 de las NNSS).

— Salas de reunión (art. 87 de las NNSS).

— Cultural (art. 89 de las NNSS).

— Deportivo (art. 90 de las NNSS)

— Sanitario (art. 91 de las NNSS): categoría 1ª.

4.3.2.- Desarrollo del plan parcial.

4.3.2.1.- Estudios de detalle.

Si se considerase necesaria la redacción de Estudios de Detalle para ajustar o reordenar determinaciones del presente P.P., podrán formularse atendiendo a lo especificado en los artículos 65 y 66 del R.P., así como en el apartado 2.1.1.2 (“Estudios de Detalle”) de las Normas Urbanísticas Regulatorias de las NNSS de Alconera.

4.3.2.2.- Proyectos de urbanización.

Son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4.3.2.3.- Parcelaciones.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 ó más lotes, según define el art. 257 de la Ley del Suelo.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan Parcial o que infrinja lo dispuesto en los arts. 258 y 259 de la Ley del Suelo.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

4.4.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

4.4.1.- Condición general.

En todo lo no especificado expresamente para este Sector en el presente P.P. será de aplicación lo dispuesto en las vigentes NNSS para el Suelo Urbano.

4.4.2.- Parcela mínima. Segregación de parcelas.

Se establecen, para la parcela mínima edificable los siguientes valores:

- Superficie mínima 300 m².
- Fachada mínima 10,00 m.
- Fondo mínimo 10,00 m.

Podrán subdividirse las parcelas definidas en el presente P.P., respetando los valores mínimos anteriores.

4.4.3.- Agrupación de parcelas.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4.4.4.- Tipología de edificación.

Se autorizan los siguientes tipos:

- Edificación Industrial (EI): es el tipo de edificación, exenta o adosada, de una o varias plantas, adecuado para establecimientos e instalaciones destinadas a industrias o almacenes.
- Edificación Singular (ES): es aquella edificación, de composición libre, que por las especiales características del uso a que se destina, no es asimilable a ninguno de los Tipos de edificación usuales.

La autorización de esta Tipología, así como la idoneidad de su composición, quedará supeditada a la aprobación municipal del Avance o Anteproyecto correspondiente.

4.4.5.- Ocupación del suelo.

- Uso de industria:

- 1.- Parcelas de superficie ≤ 500 m² 100%
- 2.- Parcelas de superficie > 500 m² 80%
- Otros usos: 80%

En el caso de que en las Condiciones Particulares de Zona (Apartado 4.5.1. a 4.5.8. de estas Ordenanzas) se establezcan otras limitaciones a la ocupación será de aplicación la más restrictiva.

4.4.6.- Situación de las edificaciones: Retranqueos.

Se establece, con carácter general, un retranqueo de fachada obligatorio, respecto de la alineación exterior principal de la calle, de cinco metros (5,00 m.).

En el Plano nº 3.2 (“Parcelación y Alineaciones”) de los incluidos en este P.P. se definen gráficamente los retranqueos obligatorios mediante la alineación oficial de fachada.

4.4.7.- Número de plantas y altura de las edificaciones.

No se limita la altura de las edificaciones, ni el número de plantas, dado que la funcionalidad de los edificios e instalaciones industriales puede precisar valores excepcionales de estos parámetros. La adecuada densidad de edificación se regula mediante las limitaciones impuestas a la ocupación del suelo y a la edificabilidad, definidas en el apartado 4.4.9. de estas Ordenanzas.

4.4.8.- Coeficiente de edificabilidad.

El Coeficiente de Edificabilidad volumétrica, definido en el apartado 4.2 de estas Ordenanzas, y referido a la superficie de parcela, tendrá los siguientes valores máximos:

- Zona 1: Industrial (ZI) 8,50 m³/m²
- Zona 2: Zonas Verdes (ZV) 0,05 m³/m²
- Zona 3: Equipamiento Deportivo (ED) 8,50 m³/m²
- Zona 4: Equipamiento Social (ES) 4,00 m³/m²
- Zona 5: Equipamiento Comercial (EC) 4,00 m³/m²
- Zona 6: Protección de Cauces (PC) 0,00 m³/m²
- Zona 7: Infraestructura (IF) 4,00 m³/m²

Para la medición de la edificabilidad se computará todo lo construido sobre la rasante, pero no los sótanos. Respecto a los semisótanos será de aplicación el artículo 25 de las vigentes NNSS.

4.4.9.- Condiciones estéticas y de composición.

4.4.9.1. Condiciones generales.

- 1.- Toda construcción, tanto en su conjunto como en cada uno de los elementos que la definen, deberá adecuarse a la tipología edificatoria, las condiciones estéticas, de composición, diseño, materiales y métodos constructivos de la zona.

2.- Cuando el Ayuntamiento estime que el Proyecto de una edificación de nueva planta, no cumple lo dispuesto en el apartado anterior, denegará la licencia solicitada, haciendo constar los motivos de la denegación.

4.4.9.2. Tratamiento de fachadas y otros paramentos.

1.- Las fachadas se enfoscarán y se pintarán, preferiblemente en colores claros. También podrá emplearse la piedra natural o el ladrillo visto color rojo.

— Se prohíbe expresamente el empleo de azulejos y baldosas de terrazo o similares en el revestimiento, total o parcial, de las fachadas, así como en la formación de zócalos, mochetas, recercado de huecos, etc., tanto en las edificaciones de nueva planta como en las reformas de las existentes.

3.- Todas las medianeras y demás paramentos de las construcciones que, como consecuencia de la composición de las edificaciones o de las diferentes alturas de las colindantes, sean visibles desde los espacios libres de uso público, se tratarán igual que las fachadas.

4.- En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento autorizará otros tratamientos para estos paramentos, siempre que se justifique en el Proyecto correspondiente que la elección de materiales, color, textura y diseño de formas se integra en la composición general del propio edificio y su entorno inmediato. La apreciación de estas circunstancias corresponde al Ayuntamiento.

5.- Se prohíbe expresamente impermeabilizar esta clase de paramentos con productos bituminosos de colores oscuros, fibrocemento o materiales similares desde el punto de vista estético.

4.4.9.3. Cubiertas.

Para conseguir la unidad en la composición se autorizan únicamente los siguientes materiales:

— Tejas curvas o mixtas de material cerámico o de hormigón, de color rojo.

— Chapa prelacada de color rojo.

4.4.9.4. Carpintería y cerrajería.

Se prohíbe el aluminio en su color natural en paramentos visibles desde el exterior.

Se recomienda la cerrajería forjada de fundición o de perfiles de hierro pintados de tono oscuro.

Asimismo se recomienda la carpintería exterior de madera barnizada en su color o hierro para pintar en tonos oscuros.

4.4.10.- Condiciones higiénico-sanitarias y ambientales.

4.4.10.1.- Condiciones generales.

1.- Todas las edificaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos, deberán cumplir las condiciones establecidas por la reglamentación vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan Parcial y durante la ejecución.

2.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en el resto de legislación aplicable vigente, todas las actividades que se pretendan implantar en el área del P.P. deberán cumplir las condiciones siguientes:

Ruidos

El nivel sonoro máximo será de 50 dB(A) en horario nocturno y 70 Db(A) en horario diurno, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela de que se trate, adaptándose al Decreto 2/1991 de 8 de enero, de Reglamentación de Ruidos de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura.

Aguas residuales

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 78.1 de las vigentes NNSS.

Residuos gaseosos

— La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no será superior a 1,50 gramos por metro cúbico.

— El peso total de polvo emanado por cada instalación no será superior a 50 kilogramos por hora.

— Quedan totalmente prohibidas las emisiones de polvo o gases nocivos.

4.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.5.1.- Introducción

A continuación se establecen las condiciones particulares de cada una de las cinco Zonas definidas en el apartado 4.1.2 (“División Normativa Zonificación”) de este Documento. Para los casos en que no se definan Condiciones específicas serán de aplicación las “Condiciones de uso” y las “Condiciones generales de edificación”, definidas en los apartados 4.3. y 4.4., respectivamente.

4.5.2.- Condiciones particulares de la zona I: Industrial (ZI)

4.5.2.1.- Condiciones particulares de uso.

De los usos relacionados en el apartado 4.3.1, se autorizan los siguientes:

- Industria.
- Vivienda, restringido a los casos en que sean necesarias para el personal de guardería y vigilancia de las instalaciones que se autorizan.
- Garaje, aparcamiento y servicio de automóvil: todas las categorías.
- Hotelero.
- Comercial.
- Oficina.
- Espectáculos.
- Salas de reunión.
- Cultural.
- Deportivo.
- Sanitario: categoría 1ª.

4.5.2.2.- Condiciones particulares de edificación.

— Ocupación máxima del Suelo:

- 1.- Parcelas de superficie ≤ 500 m² 100%
- 2.- Parcelas de superficie > 500 m² 80%

Coefficiente de edificabilidad volumétrica: 8,50 m³/m²

4.5.2.3.- Otras condiciones particulares.

4.5.2.3.1.- Aparcamientos.

Conforme a lo expresado en el apartado 2 del Anejo nº 1 de este P.P. (“Estudios complementarios y Resumen de Características”) en cada parcela deberá localizarse como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 160 m². de superficie de parcela.

4.5.2.3.2.- Cerramientos.

1.- Todas las parcelas en las que se pretenda instalar alguna actividad industrial deberán contar con un cerramiento perimetral de limitación de accesos.

2.- El cerramiento se realizará preferentemente con un zócalo de similares características (materiales y color) que el empleado para el paramento de fachada, con una altura máxima de sesenta centímetros (60 cm.). Sobre este zócalo se dispondrá elementos diáfanos de cerrajería, mallas metálicas, celosías o similares.

En el caso de realizarse cerramientos de mampostería, deberán cumplir las condiciones expresadas en el apartado 4.4.9.2. (“Tratamiento de fachadas y otros paramentos”).

3.- No se concederá Licencia Municipal de Apertura a ninguna Industria que incumpla alguna de las condiciones 1 y 2 anteriores.

4.5.3.- Condiciones particulares de la zona 2: Zonas verdes (Z.V.).

4.5.3.1.- Condiciones particulares de uso.

Los terrenos incluidos en esta Zona tendrán como uso exclusivo el de Espacios libres y Zonas Verdes (Jardines) de uso público.

4.5.3.2. - Condiciones particulares de edificación.

— Ocupación máxima del suelo 2% de la Superficie total.

— Coeficiente de edificabilidad volumétrica 0,05 m³/m².

— Tipología de edificación: se autoriza únicamente el tipo de Edificación Singular (ES), definido en el apartado 4.4.4. de este P.P.

— No podrá erigirse otras edificaciones distintas de las integrantes de su ornamentación o amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio, mantenimiento y utilización de la Zona, como pequeños evacuatorios, Bar-Kiosco, etc...

4.5.4.- Condiciones particulares de la zona 3: Equipamiento deportivo (ED).

4.5.4.1.- Condiciones particulares de uso.

De los usos relacionados en el apartado 4.3.1. se autoriza únicamente los siguientes:

— Deportivo.

— Vivienda, restringido a los casos en que sean necesarias para el personal de guardería y vigilancia de las instalaciones que se autorizan.

4.5.4.2.- Condiciones particulares de edificación.

— Coeficiente de edificabilidad: 8,50 m³/m².

— Tipología de edificación: se autoriza únicamente el tipo de Edificación Singular (ES) definido en el apartado 4.4.4.

4.5.5.- Condiciones particulares de la zona 4: Equipamiento social (ES).

4.5.5.1.- Condiciones particulares de uso.

De los usos definidos en el apartado 4.3.1. se autorizan los siguientes:

— Hotelero.

- Oficina.
- Espectáculos.
- Salas de reunión.
- Cultural.
- Vivienda, restringido a los casos en que sean necesarias para el personal de guardería y vigilancia de las instalaciones que se autorizan.
- Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil: categorías 1ª y 2ª.

4.5.5.2.- Condiciones particulares de Edificación.

- Coeficiente de edificabilidad volumétrica: 4,00 m³/m².

4.5.6.- Condiciones particulares de la zona 5: Equipamiento comercial (EC).

4.5.6.1. Condiciones particulares de uso.

De los usos definidos en el apartado 4.3.1. se autorizan los siguientes:

- Comercial.
- Vivienda, restringido a los casos en que sean necesarias para el personal de guardería y vigilancia de las instalaciones que se autorizan.
- Garaje, aparcamiento y servicio del automóvil: categorías 1ª, 2ª y 4ª.

4.5.6.2.- Condiciones particulares de edificación.

- Coeficiente de edificabilidad volumétrica: 4,00 m³/m²

4.5.7.- Condiciones particulares de la zona 6: Protección de cauces (PC).

4.5.7.1.- Condiciones particulares de uso.

Los terrenos incluidos en esta zona tendrán como uso exclusivo el de Espacios Libres y Zonas Verdes (Jardines) de uso público.

Cualquier actuación que se pretenda realizar en esta Zona requerirá la autorización previa del Organismo de la Cuenca "Comisaría de Aguas del Guadiana".

4.5.7.2.- Condiciones particulares de edificación.

- Ocupación máxima del suelo 0,00%
- Coeficiente de edificabilidad volumétrica: 0,00 m³/m².

4.5.8.- Condiciones particulares de la zona 7: Infraestructura (IN).

4.5.8.1.- Condiciones particulares de uso.

Los terrenos incluidos en esta zona, únicamente podrán ser destinados a la instalación de una Estación Depuradora de Aguas Residuales y un Depósito Regulador de agua potable.

4.5.8.2.- Condiciones particulares de edificación.

- Ocupación máxima del suelo 80,00%
- Coeficiente de edificabilidad volumétrica: 4,00 m³/m²

RESOLUCIÓN de 4 de abril de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación de los arts. 56, 66 y 75 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monesterio (desglosado del expediente de modificación nº 6).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de abril de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes 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. nº 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 2.159/1978, de 23 de junio.