

En caso de construirse la planta baja aludida en el punto anterior ésta deberá retranquearse al menos 4 metros al lindero posterior de parcela, pudiéndose adosar a los linderos laterales.”

**RESOLUCIÓN de 30 de julio de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 22, en la Entidad Local Menor de Gargáligas, de Don Benito.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de julio de 2003, 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), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Don Benito no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (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 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,

**ACUERDA**

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 22 epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

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 la Excm. Sra. Consejera de Fomento, 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,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ORDENANZAS REGULADORAS**

**TÍTULO I.- GENERALIDADES**

Artículo 1.- **Ámbito de aplicación.**

Las presentes ordenanzas, son de aplicación al territorio que comprende el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito de carácter predominantemente industrial, cuya extensión gráfica se hace en los planos correspondientes que forman, con todos los demás documentos parte integrante del plan y de obligado cumplimiento.

Artículo 2.- **Normativa aplicable.**

Para lo no previsto en las presentes ordenanzas, se aplicarán las normas urbanísticas del PGOU de Don Benito que en cada momento estén vigentes.

**Artículo 3.- Normas complementarias.**

Completan el conjunto de los preceptos reguladores del presente Plan Parcial la Legislación Urbanística vigente.

**TÍTULO II.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.****Artículo 4.- Normas aplicables.**

Tanto las condiciones generales de volumen e higiénicas como las de uso y estética se regularán por lo que al respecto disponen las normas urbanísticas del PGOU de Don Benito, con las especificaciones que a continuación se expresan.

**Artículo 5.- Alineaciones oficiales.**

Son las que se señalan en el plano de alineaciones del proyecto, para cada parcela, definiendo el límite entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, calles, vías y zonas libres.

**Artículo 6.- Retranqueos.**

Se establece el retranqueo de 5 metros obligatorio desde la alineación oficial para todas las parcelas en el espacio que dan a la vía pública o espacio libre. No se permitirán retranqueos superiores a los 5 metros.

Se exceptúa de esta obligación la industria ya existente que se sitúa en la manzana P2, la cual podrá retranquearse 5 o más metros.

En las construcciones aisladas el retranqueo será, de 3 o más metros al resto de los linderos.

**Artículo 7.- Tipo edificatorio.**

En las manzanas P3, P4, P5 y P6 se construirán las naves industriales en hilera.

En las manzanas P1 y P7 se edificarán naves industriales independientes o adosadas, siempre que haya acuerdo entre los propietarios.

En la manzana P2 se edificarán naves industriales independientes.

**Artículo 8.- Altura de la edificación.**

Se establece una altura máxima de tres plantas, debiendo cumplir la superficie máxima edificable que a continuación se expresa.

**Artículo 9.- Superficie edificable.**

La superficie edificable será el 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto la manzana P2 cuya superficie edificable máxima será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 10.- Cerramientos.**

Los cerramientos de las parcelas serán opcionales, pero cuando se realicen no podrán tener una altura superior a 2 metros, estarán constituidos por elementos diáfanos, tales como verjas, celosías o vegetación, pudiendo ser la parte baja o zócalos de fábrica con una altura máxima de 0,70 metros.

Si la opción es no realizar cerramiento, se deberán definir cambios de texturas en el pavimento y/o fijar hitos metálicos, de obra o vegetales para distinguir el espacio público del privado.

**Artículo 11.- Plazas de aparcamiento.**

El módulo de aparcamiento será, uno por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

En el interior de las parcelas habrá de realizarse una reserva del 50% de dicho estándar, estableciéndose en la licencia que se otorgue esa obligación expresa, con especificación de los aparcamientos interiores. El otro 50% del estándar legal, se ubicarán fuera de cada parcela en el viario y en el espacio destinado, denominado Manzana ZA.

**Artículo 12.- Medianerías.**

No se permite que queden entre edificios Medianerías al descubierto. Para el caso de que los edificios colindantes tengan diferentes alturas, los paramentos al descubierto de mayor altura deberán ser tratados como fachadas.

**Artículo 13.- Vuelos.**

Dado que es obligatorio el retranqueo, y que el uso general de este plan parcial es el uso industrial, no se permitirá vuelo alguno, como regla general, aunque se permite con las condiciones del PGOU.

**Artículo 14.- Manzanas.**

El suelo industrial se divide en siete manzanas numeradas del 1 al 7 con la descripción gráfica que figura en el plano correspondiente.

**Artículo 15.- Condiciones Constructivas Manzana (P-1).**

La Manzana (P-1) tiene las siguientes características:

Superficie: 10.900,88 m<sup>2</sup>.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie total edificable: 8.175,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima: 350 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 10 metros.

Fondo: Sin limitación.

Nº máximo de plantas: 3.

Altura máxima: Sin limitación.

Tipo edificación: Aislada o adosada.

#### Artículo 16.- Condiciones Constructivas Manzana (P-2).

La Manzana (P-2) tiene las siguientes características:

Superficie: 19.790,54 m<sup>2</sup>.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie total edificable: 9.895,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: La existente.

Fondo: El existente.

Nº máximo de plantas: 3.

Altura máxima: Sin limitación.

Tipo edificación: Aislada.

#### Artículo 17.- Condiciones Constructivas Manzana (P-3).

La Manzana (P-3) tiene las siguientes características:

Superficie: 7.010,38 m<sup>2</sup>.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie total edificable: 5.257,79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 10 metros.

Fondo: Sin limitación.

Nº máximo de plantas: 3.

Altura máxima: Sin limitación.

Tipo edificación: Hilera.

#### Artículo 18.- Condiciones Constructivas Manzana (P-4).

La Manzana (P-4) tiene las siguientes características:

Superficie: 6.539,56 m<sup>2</sup>.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie total edificable: 4.904,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 10 metros.

Fondo: Sin limitación.

Nº máximo de plantas: 3.

Altura máxima: Sin limitación.

Tipo edificación: Hilera.

#### Artículo 19.- Condiciones Constructivas Manzana (P-5).

La Manzana P-5 tiene las siguientes características:

Superficie: 8.982,69 m<sup>2</sup>.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie total edificable: 6.737,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 10 metros.

Fondo: Sin limitación.

Nº máximo de plantas: 3.

Altura máxima: Sin limitación.

Tipo edificación: Hilera.

#### Artículo 20.- Condiciones Constructivas Manzana (P-6).

La Manzana (P-6) tiene las siguientes características:

Superficie: 5.815,04 m<sup>2</sup>.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie total edificable: 4.361,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 10 metros.

Fondo: Sin limitación.

Nº máximo de plantas: 3.

Altura máxima: Sin limitación.

Tipo edificación: Hilera.

#### Artículo 21.- Condiciones Constructivas Manzana (P-7).

La Manzana (P-7) tiene las siguientes características:

Superficie: 18.033,73 m<sup>2</sup>.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie total edificable: 13.525,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima: 350 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 10 metros.

Fondo: Sin limitación.

Nº máximo de plantas: 3.

Altura máxima: Sin limitación.

Tipo edificación: Aislada o adosada.

#### Artículo 22.- Condiciones constructivas de la zona verde.

1.- Dentro de este espacio sólo se permitirán construcciones para servicios, tales como almacenes de herramienta, aseos, templetos para música, o quioscos, estos últimos, siempre que su superficie edificada no exceda de 30 m<sup>2</sup> por unidad, y con los siguientes requisitos:

a) Edificabilidad.- Tendrá una superficie total edificable, de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del total de la superficie para este uso.

b) Uso característico.- Será el de dotación para parque y jardines públicos.

c) Usos compatibles.- Los autorizados en la primera parte de este artículo.

2.- La titularidad de todo el suelo calificado como suelo verde es de carácter público.

#### Artículo 23.- Condiciones constructivas del parque deportivo.

1.- Dentro de este espacio, sólo se permitirán construcciones relacionadas con el deporte, así como aseos y vestuarios, almacenes de material deportivo, salas de servicios, de comunicaciones y otros análogos. Deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Edificabilidad.- La superficie total edificable será el 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela con este uso.

b) Uso característico.- El que corresponda a cualquier actividad deportiva.

c) Usos compatibles.- Los explícitamente autorizados en la primera parte de este artículo.

2.- La titularidad de el suelo de este uso es de carácter público.

#### Artículo 24.- Equipamiento social.

1.- Es la zona destinada a acoger los edificios o instalaciones que albergan actividades relacionadas con el uso de "equipamiento dotacional" tal como lo define el PGOU de Don Benito, es decir, relacionadas con la educación, la cultura, la salud, el bienestar social, el ocio o la religión.

2.- Podrá situarse en este espacio edificios pertenecientes a asociaciones sin ánimo de lucro y su área está formada por la delimitación que figura en los planos de proyecto.

3.- Las características de la edificabilidad serán las siguientes:

a) Parcela edificable.- La parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> y fachada mínima de 10 metros. También se consideran edificables todas las parcelas definidas en la parcelación contenida en el presente plan parcial, aunque no alcancen las características citadas.

b) Altura.- Altura de la edificación.- No se fija. Altura de fachada.- No se fija.

Sótanos permitidos, semisótanos permitidos. Número máximo de plantas 2.

c) Edificabilidad.- La superficie total edificable es 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela destinada a este uso.

d) Plazas de aparcamiento.- No se establece.

e) Uso característico.- Equipamiento dotacional en todas sus categorías.

f) Usos compatibles.- Ninguno.

g) Condiciones estéticas.- Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestimiento y cubiertas de fibrocemento.

#### Artículo 25.- Condiciones constructivas del equipamiento comercial.

a) Parcela edificable.- La parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> y fachada mínima de 10 metros. También se consideran edificables todas las parcelas definidas en la parcelación contenida en el presente plan parcial, aunque no alcancen las características citadas.

b) Altura.- Altura de la edificación.- No se fija. Altura de fachada.- No se fija.

Sótanos: permitidos, semisótanos: permitidos. Número máximo de plantas 2.

- c) Edificabilidad.- La superficie total edificable es 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela destinada a este uso.
- d) Plazas de aparcamiento.- No se establece.
- e) Uso característico.- Servicios terciarios en todas sus categorías.
- f) Usos compatibles.- Ninguno.
- g) Condiciones estéticas.- Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestimiento y cubiertas de fibrocemento.

#### Artículo 26.- Viales.

- 1.- La definición del viario se encuentra recogida en los planos de alineaciones y rasantes, detalles de la red viaria y secciones tipo.
- 2.- Para la realización de las obras de urbanización, deberán cumplirse las condiciones expresadas en las normas de urbanización definidas.
- 3.- El uso característico lo constituye la red viaria del Plan Parcial como dotación para el transporte y las comunicaciones.
- 4.- Usos compatibles: Ninguno.
- 5.- Titularidad del Suelo.- La titularidad del viario es de carácter público.

### TÍTULO III.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS:

#### Artículo 27.- Sistema de actuación.

Para este Plan Parcial se establece el sistema de Cooperación. Es decir, un sistema fundado en la actividad pública, mediante el cual la administración actuante (Ayuntamiento de Don Benito, ELM de Gargáligas o Empresa Pública Regional), realizará a su costa la urbanización, en los términos y condiciones que constan en el presente Plan Parcial.

#### Artículo 28.- Polígonos de Actuación.

Se establecen tres Unidades de Ejecución diferentes, cuya superficie y localización se reflejan en el Plano correspondiente y que coincide con el plan de etapas.

#### Artículo 29.- Plan de Etapas.

Se establecen tres etapas para la ejecución del planeamiento, que se desarrollarán en el próximo cuatrienio que comprende los años 2003 a 2006 ambos inclusive. Su ejecución tendrá los siguientes Plazos mínimos. Etapa 1<sup>a</sup> dos años, etapa 2<sup>a</sup> un año, etapa 3<sup>a</sup> un año. No obstante, se podrá adelantar los periodos citados cuando así lo determine el promotor. También podrá autorizarse la ejecución total en el límite de los citados cuatro años.

<b>PRIMERA ETAPA</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICE M2</b>	<b>%</b>
ZONA INDUSTRIAL	54.485,70	76,04
VIALES	10.465,38	14,60
RESERVA FUTUROS VIALES	2.156,51	3,01
ZONAS VERDES	4.551,23	6,35
<b>TOTALES</b>	<b>71.658,82</b>	<b>57,96</b>

<b>SEGUNDA ETAPA</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIES M2</b>	<b>%</b>
ZONA INDUSTRIAL	15.643,66	41,99
VIALES	6.387,21	17,14
ZONAS VERDES	8.004,15	21,48
EQUIPA.DEPORTIVO	3.988,99	10,71
EQUIPA SOCIAL	1.631,92	4,38
EQUIPA. COMERCIAL	1.604,06	4,30
<b>TOTALES</b>	<b>37.260,09</b>	<b>30,13</b>

<b>TERCERA ETAPA</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE M2</b>	<b>%</b>
ZONA INDUSTRIAL	6.943,46	47,15
VIALES	3.841,34	26,08
ZONAS VERDES	1.362,72	9,25
APARCAMIENTOS	2.579,15	17,52
<b>TOTALES</b>	<b>14.726,67</b>	<b>11,91</b>

*RESOLUCIÓN de 30 de julio de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación 7/2002 del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito, en la Entidad Local Menor de Gargáligas, consistente en la reclasificación de parte del suelo no urbanizable para la creación del sector 22, de uso industrial, e incluir una pequeña porción de terreno en el suelo urbano para destinarlo a uso residencial con destino a V.P.P.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de julio de 2003, 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), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Don Benito no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha