

(SUP-36; SUP-37), las restantes condiciones: ocupación, altura y retranqueos, serán fijadas en el Plan Parcial.

En el Plan Parcial SUP-131, las condiciones de ocupación, aprovechamiento, altura, edificabilidad y retranqueos que establezcan los correspondientes Planes Parciales serán las correspondientes a la zona S de Suelo Urbano.

Artículo 192.- Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

1.- Todos los sectores que hayan de ejecutarse en un mismo cuatrienio estarán incluidos en un mismo Área de reparto.

Los sectores que se delimiten mediante Modificación Puntual al PGOU de Almendralejo podrán estar incluidos en Áreas de Reparto independientes.

2.- El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se hallará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en m² del uso característico, por la superficie total del área.

Artículo 219.- Áreas de reparto

1.- Se han establecido ocho Áreas de Reparto de cargas y beneficios en esta clase de suelo, en las que se han incluido todos los terrenos del suelo urbanizable programado y los sistemas generales adscritos.

2.- Además se han programado 18 sectores. Los sectores cuyo planeamiento ha de aprobarse en el mismo cuatrienio, pertenecen a una misma Área de Reparto. En concreto al Área de Reparto 20 pertenecen los cuatrienios 3, 6, 9 y 12, a las Áreas de Reparto 20 y 23 los cuatrienios 2, 5, 8 y 11, al Área de Reparto 28 el cuatrienio 5-bis, al Área de Reparto 27 el cuatrienio 9-bis, al Área de Reparto 29 el cuatrienio 6-bis, al Área de Reparto 30 el cuatrienio 8-bis y al Área de Reparto 31 el cuatrienio 8.

3.- Se han establecido valores relativos de cada uno de los cinco usos previstos (residencial de protección oficial, residencial colectivo, residencial unifamiliar, comercial y dotacional) hallando los coeficientes de ponderación mediante la aplicación de un factor que otorgue el valor unidad al uso característico de Área.

4.- Como anexo a estas Normas se incluyen fichas individualizadas de cada Área de Reparto de esta clase de suelo, incluyendo además el número máximo de viviendas permitido, las dotaciones locales mínimas, la edificabilidad media sobre el área de Reparto con y sin sistemas generales, la superficie lucrativa del uso

característico, el aprovechamiento tipo, el patrimonializable, y el número de viviendas.

Artículo 221.- Unidades de Ejecución

1.- El suelo urbanizable programado se ha dividido en 18 sectores, cada uno de los cuales constituye una Unidad de ejecución, a excepción del sector 13, que está compuesto de dos de ellas. En general, se han incluido los sistemas generales adscritos en las Unidades de Ejecución. Con ello se permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

2.- Las condiciones particulares de gestión de cada uno de estos Sectores o Unidades de Ejecución se especifican en las fichas que para cada una de ellas se han elaborado y se añaden como anexo a estas normas.

3.- Se han delimitado las 18 Unidades de Ejecución, coincidentes 17 de ellas con sectores, para uso residencial, que deberán gestionarse por el sistema de compensación, y una Unidad de Ejecución, coincidente con otro sector, que deberá gestionarse por el sistema de expropiación, y comenzarse en el cuatrienio establecido en la correspondiente ficha.

4.- Se ha calculado el aprovechamiento lucrativo y se ha comparado con el aprovechamiento tipo, comprobándose que no exceda del 15% del tipo, tal como establece el artículo 145 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5.- La expresión gráfica de las Unidades de Ejecución se refleja en el Plano correspondiente de Ordenación.

RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación I/2003 del Plan Parcial del Sector 8-B de Don Benito, consistente en modificar el artículo 21 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, respecto a la parcela mínima edificable y a la agregación y segregación de parcelas.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 5 de octubre de 2004, 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 Parcial 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

1º) Aprobar definitivamente la modificación 1/2003 del Plan Parcial del sector 8-B epigrafiado.

2º) 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 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,
VÍCTOR MANUEL ZARCO LORA

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO :

Los artículos 20 y 21 de las NORMAS URBANÍSTICAS del Plan Parcial del SECTOR 8-B quedan redactados como sigue:

Artículo 20.- Zonificación

El suelo del Sector lo dividiremos en varias zonas, cada una de ellas con una normativa específica. Mediante este proceso, que se conoce en urbanismo con el nombre de “calificación”, establecemos siete categorías diferentes de suelo, que asociamos con ciertas áreas específicas o “zonas” definidas en los planos de ordenación.

Estas categorías de suelo y “zonas” correspondientes son las siguientes:

1. Zona industrial
2. Zona agrícola
3. Zona de equipamiento social
4. Zona de equipamiento comercial
5. Zona de equipamiento deportivo
6. Zona verde
7. Viario

Se describe sucintamente, a continuación, el carácter de cada una de estas diferentes zonas, junto con una justificación de la normativa diseñada para ellas. El desarrollo de esta normativa específica se realiza en artículos posteriores.

1. Zona industrial

Comprende la parte Este del Sector. La zona está alejada de áreas residenciales y separada del casco urbano por la vía del ferrocarril. Debido a estas circunstancias, el uso industrial al que se destina no produce conflicto alguno con otros usos.

La normativa que se redacta regula las condiciones en las que este uso debe realizarse y establece una tipología edificatoria apropiada al mismo.

2. Zona agrícola

Comprende la parte Oeste del Sector. Aquí se ubicarán naves destinadas a almacén de utensilios de labranza y a aparcamiento de vehículos agrícolas.

Se redacta una normativa que regula estos usos concretos, excluyendo todos los demás.

La parcelación se ha realizado teniendo en cuenta las necesidades del colectivo de usuarios potenciales, estableciendo dos tipos de parcelas, de 300 m² y de 450 m² respectivamente, para adaptarse en lo posible a la diversidad de la demanda.

3. Zona de equipamiento social

Comprende el suelo destinado a edificios o instalaciones que alberguen actividades necesarias para la comunidad relacionadas con el uso de “equipamiento dotacional”, tal como lo define el P.G.O.U. de Don Benito, es decir, relacionadas con la educación, la cultura, la salud y el bienestar social, el deporte y el ocio o la religión.

También incluye el suelo ocupado por cualquier edificio perteneciente a asociaciones sin ánimo de lucro, independientemente del uso a que se destine, siempre que éste no sea el de vivienda, por entender que, debido a aquel hecho, este uso puede considerarse dentro de la anterior catalogación.

4. Zona de equipamiento comercial

Comprende el suelo así delimitado en los planos correspondientes.

En la ubicación de la zona se ha tenido en cuenta la necesidad de centralidad de las instalaciones comerciales.

La parcelación realizada en esta zona permite la instalación de pequeñas tiendas.

5. Zona de equipamiento deportivo

Comprende el suelo delimitado como Parque Deportivo. La zona se ubica en el límite Norte del Sector, actuando como barrera de separación con el Sistema General de Comunicaciones.

6. Zona verde

Se define la normativa específica de esta zona con la intención fundamental de preservar suelo para actividades de recreo y expansión, en cumplimiento de los requerimientos que de estos espacios hace la Ley del Suelo. Los terrenos aquí comprendidos, se ven afectos necesariamente al uso de “dotación de parques y jardines públicos”.

7. Viario

Comprende todo el viario local que figura en los planos.

Artículo 21.- Zona industrial

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela edificable:

- Longitud mínima de fachada 10 m
- Superficie Mínima 200 m

Segregación de parcelas

La parcela edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones.

La parcelación contenida en el plano “Parcelación en Zona Industrial” del presente Plan Parcial, no es vinculante a los efectos de las condiciones anteriores (Parcela edificable, y Segregación de parcelas).

Alturas

• Altura de la edificación:

- a) Altura NO SE FIJA
- b) N° máx. de plantas 2

• Altura de fachada NO SE FIJA

• Sótanos PERMITIDOS (Ver nota)

• Semisótanos PERMITIDOS (Ver nota)

(Nota) Se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Edificabilidad

• Superficie total edificable 1 m²/m², de parcela

Alineaciones

La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente 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 y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 m metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería.

Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares con una altura máxima de 2,00 metros y contruidos íntegramente en obra de fábrica.

Vuelos

- No se permiten vuelos más bajos de 4,50 m dentro de la franja de 3,00 m de retranqueo, al objeto de no impedir el paso de vehículos en casos de emergencia.

Ocupación máxima:

- No se fija.

Plazas de aparcamiento:

- 1 plaza en el interior de la parcela por cada 100 m² de edificación.

Usos permitidos:

- “Industrial”, en su categoría de:
 - “Industria en general”
- Dotación para el transporte y las comunicaciones, en su categoría de:
 - “Red viaria”

(Nota: Se trata de la red viaria interior, de carácter privado, necesaria por la dimensión de las parcelas)

Se permite también la construcción de una vivienda unifamiliar para el guarda y una oficina para la administración de la propia fábrica.

Usos no permitidos:

- Todos los demás

Condiciones estéticas

- No se establecen condiciones estéticas

RESOLUCIÓN de 27 de octubre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torremenga, cuyo objeto es la corrección de los usos permitidos para la clave 11 (Industria compatible), y que afecta a la U.E. 14 y U.E. 17.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de octubre de 2004, 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 Torremenga no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas 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 radicarán, 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

1º) Aprobar definitivamente la modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2º) 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 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