

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 Villanueva de la Vera 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 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

Aprobar definitivamente la modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 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 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

RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuente de Cantos, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable para la creación de un nuevo Sector Industrial SI-1 de suelo urbanizable.

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 Fuente de Cantos 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 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 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 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:

El artículo 3.0.1 y los CAPÍTULOS I, II, IV, V y VI (TÍTULO DÉCIMO) de las Normas Urbanísticas quedan redactados como sigue:

Artículo 3.0.1.- Clasificación del suelo.

Estas normas clasifican el suelo del término municipal de Fuente de Cantos en tres únicas categorías: suelo urbano, suelo apto para urbanizar o urbanizable y suelo no urbanizable. Esta delimitación del suelo se ha efectuado siguiendo los criterios que establece la Ley del Suelo en su articulado.

Dentro del suelo urbano se establecen las siguientes categorías:

a) Casco urbano: es el suelo urbano consolidado en general y constituye la mayoría del suelo urbano. Es bastante homogéneo en su configuración morfológica y alberga además del uso residencial, otros usos que se desarrollan normalmente en un casco rural como éste.

b) Servicios dotacionales: se clasifica como tal todo el solar vinculado a un servicio dotacional importante, significativo por sus dimensiones cuantitativas dentro del suelo urbano.

Dentro del suelo apto para urbanizar se establecen dos sectores urbanizables, el sector residencial SR-I y el sector industrial SI-I, los cuales deberán ser desarrollados y ordenados por sus correspondientes planes parciales y las unidades de ejecución que respectivamente éstos determinen, los cuales además establecerán definitivamente la ubicación de los espacios libres, los viarios y las dotaciones que a cada sector correspondan, así como los espacios de cesión obligatoria al ayuntamiento local en cada uno de ellos.

El resto del suelo del término municipal se considera no urbanizable. Dentro de este suelo se establece una protección especial para los yacimientos arqueológicos existentes.

TÍTULO DÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 10.1.1.- Delimitación del Suelo Apto para Urbanizar.

Constituyen el suelo Apto para Urbanizar en el término municipal de Fuente de Cantos, aquellas áreas de terreno que aparezcan definidas con esta clasificación en los Planos de Ordenación 9.A y 9.B (Calificación Urbanística General) del planeamiento de las Normas Subsidiarias locales.

Artículo 10.1.2.- División en zonas y sectores.

El suelo clasificado como Apto para Urbanizar se ha definido en dos únicas zonas, que constituirán cada una de ellas una unidad territorial o sector a desarrollar por un único Plan Parcial, el cual contendrá los usos globales e intensidades exclusivas para su sector.

Así se han definido las zonas que se detallan a continuación, numeradas y denominadas según planos de ordenación. En el suelo urbanizable se ha creado por un lado la Zona R (Residencial) dentro de la cual se integra el Sector Residencial SR-I y por otro la Zona I (Industrial) dentro de la cual se integra el Sector Industrial SI-I. La situación y delimitación de cada sector figura en los Planos de Ordenación nº 9.A y 9.B (Calificación Urbanística General) del planeamiento de las Normas Subsidiarias locales.

Para el desarrollo de cada una de estas clases de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial exclusivo para cada una de ellas, cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa de los mismos 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 10.1.3.- 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 establecidos en el artículo 10.3.3 y deberán sujetarse a estas especificaciones:

a) En suelo apto para urbanizar no se podrá edificar hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

- Aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización correspondiente.
- Se garantice el justo reparto de los beneficios y las cargas del plan parcial anterior, con la aprobación del proyecto de reparcelación que deberá haber ganado firmeza en vía administrativa.

b) No obstante, podrán autorizarse antes del desarrollo de las condiciones anteriores, obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales locales, así como aquellas obras o usos justificados de carácter provisional que no dificulten la ejecución del plan parcial, previo informe favorable de la Junta de Extremadura y que habrán de demolerse cuando lo acordase el ayuntamiento sin derecho a la indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

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

a) De oficio iniciar Expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias en la zona ocupada por el sector apto para urbanizar, 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.

b) 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 10.1.4.- 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 10.1.5.- 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 ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación, todo ello en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.

Artículo 10.1.6.- 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 sólo orientativa.

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

Artículo 10.1.7.- 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 10.1.8.- Aprovechamiento de los sectores y cesiones.

Los aprovechamientos establecidos para cada sector, son los siguientes:

Sector SR-I:

Aprovechamiento = $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Sector SI-I:

Aprovechamiento = $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

El aprovechamiento susceptible de apropiación 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.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DEL SUELO.

Artículo 10.2.1.- Clasificación de los diferentes usos del suelo.

Se consideran permitidos para los sectores de suelo urbanizable, los siguientes usos:

- Residencial en su forma tipológica de edificación en línea.
- Terciario.
- Dotacional.
 - Asistencial.
 - Educacional.
 - Espacios libres verdes.

- Industrial en sus categorías 1ª a 5ª.

Se consideran prohibidos para los sectores de suelo urbanizable los siguientes usos:

- Agrícola.
- Residencial unifamiliar o plurifamiliar en hilera o aisladas.

Artículo 10.2.2.- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas ordenanzas para cada uso correspondiente.

Artículo 10.2.3.- Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las ordenanzas particulares para cada sector de suelo urbanizable regularán los usos principales o complementarios determinados para los mismos y cuales otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permitirán en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de cada zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad para todos los usos complementarios, se limitará al 30% de la edificabilidad total que le corresponda a dichas zonas.

Artículo 10.2.4.- Uso residencial.

Se define como residencial el edificio del suelo apto para urbanizar destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal, incluyéndose en este uso las cocheras, garages, trasteros y cuartos de máquinas de instalaciones. Existen dos tipos:

• Viviendas unifamiliares (o bifamiliares si se agrupan de dos en dos viviendas), que es la situada en una parcela independiente, entre medianeras con acceso exclusivo desde la vía pública. Dentro de ella se definen tres tipologías:

- Vivienda unifamiliar de una sola planta baja.
- Vivienda unifamiliar de una planta más ático tradicional.
- Vivienda unifamiliar de dos plantas o planta de piso sobre baja edificada con usos complementarios.

• Viviendas plurifamiliares, que son los edificios constituidos por viviendas situadas en la misma parcela y con accesos comunes desde la vía pública. Se pueden definir las mismas formas tipológicas en ellos:

- Vivienda plurifamiliar en una sola planta baja.
- Vivienda plurifamiliar en una planta más ático tradicional.
- Vivienda plurifamiliar de dos plantas o plantas de piso sobre baja edificada con usos complementarios.

Las condiciones de uso serán las siguientes:

- Uso Global: Residencial.
- Usos pormenorizados permitidos:

Uso principal: residencial en línea unifamiliar o bifamiliar.

Usos complementarios: terciario y residencial en línea plurifamiliar.

Usos prohibidos: agrícola, infraestructuras, transportes e industrial.

Artículo 10.2.5.- Uso terciario.

Se define como terciario el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías de comercio (compra venta de mercancías al por menor o permuta de mercancías), hostelería y turismo (restaurantes, bares y cafeterías), instalaciones sociorecreativas (cines, locales de asociaciones...) y oficinas (despachos privados, bancos...). Este uso no será global para ningún terreno del sector, sino que se ajustará a las condiciones de uso complementario al residencial, en las condiciones especificadas en el art. 10.2.7.

Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

Artículo 10.2.6.- Uso dotacional (asistencial, educacional y espacios libres).

Se define como dotacional el edificio que se destina, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, a la mejora de

las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como espacios libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, institucionales o técnicos.

Las condiciones de uso serán las siguientes:

- Uso Global: Dotacional comunitario.
- Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso principal dotacional aislado.
 - Usos complementarios: no existen.
 - Usos prohibidos: residencial en todas sus formas, terciario, agrícola, infraestructuras, transportes e industrial.

Artículo 10.2.7.- Uso industrial.

Se define como uso industrial, el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

Se incluye también en este uso de industria, los almacenes, entendiéndose como tales, los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación. Se clasificarán en los siguientes grupos o categorías:

1ª.- Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2ª.- Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.

3ª.- Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes que, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961-2414/1961) es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad,

siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las nocivas y peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo Urbano.

4ª.- Garajes-aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Garaje-aparcamiento: todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

b) Talleres del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

c) Estaciones de servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gas-oil.

5ª.- Industria en general: Corresponde a aquellas industrias que, incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano. En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las nocivas y peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3ª.

6ª.- Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano, debido a sus peculiares características.

Las industrias se ubicarán en cuatro tipos de edificios según este guión:

Situación A.- En edificios de viviendas.

Situación B.- En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C.- En zonas completas edificadas como industriales.

Situación D.- En zonas alejadas del Suelo Urbano y Urbanizable, situadas en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con su normativa específica.

Condiciones de localización y limitaciones de superficie y protección:

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro nº 1.1. estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

a) Limitaciones por las molestias originadas por ruidos:

- Los límites máximos admitidos, de obligado cumplimiento, para el nivel sonoro emitido por las actividades industriales, son los reflejados en el cuadro adjunto nº 1.2.

- La medición del “nivel sonoro máximo interior” se fijará en el interior de la edificación con las ventanas y huecos exteriores cerrados.

b) Limitaciones a la contaminación del medio ambiente:

- A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión atmosférica que sobrepase los índices de Ringlemal (intensidad de la sombra de humo gris visible) y el de emisión máxima de polvo por unidad de tiempo en Kg./hora.

- En ningún caso se sobrepasarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22/12/1972 y las Órdenes Ministeriales que desarrollan dicha Ley (Decreto 822/1975, y Órdenes 1/10/76 y 18/11/76), o legislación posterior que las modifique.

- En todos los casos en los que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes, resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en estas normas.

- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otra contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a toda clase de propiedad o que causen suciedad.

c) Tolerancia industrial:

En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por estas Normas.

Resumen de las características que deberán cumplir según su categoría:

CUADRO Nº 1.1.-Limitaciones de Superficie y Potencia.

Categoría	1ª		2ª			3ª		4ª		5ª	6ª
	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D(1)
Superficie máxima m2	150	500	150	500	S.L.	1000	S.L.	500	S.L.	S.L.	S.L.
Potencia máxima C.V.	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	3	SL.	SL.	S.L.

* S.L.: Sin Limitación

* 1 C.V. = 0,736 Kw

* (1): Cumpliendo los Artículos 15, 16, y 17 de la vigente Ley del Suelo y las Normas para el Suelo No Urbanizable.

CUADRO N° 1.2.- Limitaciones por las molestias originadas por ruidos**NIVEL SONORO MÁXIMO (Decibelios)**

Categoría	EXTERIOR		INTERIOR							
			SITUACIÓN RELATIVA							
	Día	Noche	A		B		C		D	
			D	N	D	N	D	N	D	N
1ª, 2ª y 4ª	55	45	40	30	40	30	-	-	-	-
3ª	65	55	40	30	45	35	-	-	-	-
5ª	75	70	-	-	-	-	50	45	50	50

Artículo 10.2.8.- Limitaciones generales de los usos.

Para el uso terciario actuando como complementario del residencial e industrial, se prohíbe su ubicación en plantas diferentes a la baja.

Se prohíben los edificios destinados a aparcamientos.

Artículo 10.2.9.- Transformaciones de usos.

Para los usos de equipamientos comunitarios o dotacionales, se podrán realizar transformaciones en sus ubicaciones, cumpliendo las siguientes especificaciones:

- Se autorizará la transformación del uso cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.
- En cualquier caso sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario.

Artículo 10.2.10.- Tipologías de la edificación.

La edificación en el suelo urbanizable, deberá desarrollarse de acuerdo a la definición de las tipologías que a continuación se definen:

- Edificación en línea: corresponde al tipo de edificación alineada a vial, entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un

vial, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología que se utiliza básicamente para usos residenciales (viviendas unifamiliares o plurifamiliares) y terciarios complementarios.

- Edificación en hilera: corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. De igual manera sus condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología que se utiliza básicamente para usos industriales.

- Edificación aislada: corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de la altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Esta tipología se utiliza para los usos no residenciales, como el dotacional, asistencial, educacional o edificaciones en espacios libres.

Artículo 10.2.11.- Regulación de las tipologías.

Cualquier edificación que se efectúe en los límites de la ampliación del suelo urbano, deberá responder a las tipologías señaladas anteriormente para cada uso del suelo, quedando prohibida cualquier tipo de edificación que responda a otras tipologías como la de residencial en hilera o aislada.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SI-1.

Artículo 10.4.1.- 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 9. A, como sector SI-1, de Uso Industrial.

Las superficies totales estimadas son:

SI-1 75.813,85 m²

Se delimitará en el correspondiente Plan Parcial de ordenación 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 incluida en el mismo.

Artículo 10.4.2.- Objetivos.

Cubrir las necesidades de suelo industrial para alojar dicha actividad en suelo urbano y ordenar las áreas del entorno no urbanizable en su límite con el urbano en las inmediaciones del actual polígono industrial en uso, concretando el trazado de la autovía en el frente noreste del casco urbano y la concreción de sus áreas laterales de protección.

Artículo 10.4.3.- Zonificación.

En el plano de ordenación n.º 9.A figura ubicado el sector SI-1 con una ordenación orientativa de sus viales y manzanas de uso industrial. Para el equipamiento y los espacios libres se indican sus superficies, quedando su ubicación igualmente considerada como orientativa. Será el plan parcial de ordenación correspondiente el que defina y corrobore la situación definitiva de las manzanas industriales, de los espacios libres y de las dotaciones del sector.

Artículo 10.4.4.- 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.

Artículo 10.4.5.- 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 0,70 m²/m².

2.- Edificabilidad máxima lucrativa.

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible por la superficie del sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,70 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 0,80 m² de techo por m² de superficie del sector.

Artículo 10.4.6.- Condiciones de edificación.

- Parcelación para la industria de categorías 3^a y 5^a.

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

Fachada.- 10 metros.

Fondo.- 25 metros.

Superficie.- 250 metros cuadrados.

— Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima: 20.000 m².

- Parcelación para la industria de categorías 1^a, 2^a y 4^a.

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

Fachada.- 6 metros.

Fondo.- 25 metros.

Superficie.- 150 metros cuadrados.

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

• Tipología edificatoria: Edificación en hilera, adosada en uno de sus laterales a las medianeras y separada de su frente de fachada y su fondo trasero una distancia mínima de 3 metros. Se exceptuará la obligatoriedad de seguir esta tipología a los edificios destinados a equipamientos dotacionales, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a medianeras según la tipología de edificación aislada, o bien seguir los esquemas de la tipología en hilera.

• Implantación:

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

— Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela con el límite mencionado de la tipología edificatoria elegida, es decir hasta 3 metros del lindero trasero del solar o parcela.

— Alineaciones, retranqueos y separación de linderos:

Tipología en hilera: se obliga a construir la edificación retranqueada un mínimo de 3 metros desde el frente de fachada, manteniéndose adosada a uno de los linderos laterales medianeros y separada del lindero de fondo de parcela un mínimo de 3 metros. Los espacios libres obtenidos de los retranqueos de fachada podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o muelles de carga y descarga, quedando prohibido usar dicho espacio como depósito de materiales o para vertido de residuos industriales. El retranqueo se formalizará al exterior mediante un cerramiento metálico de 1,50 metros de altura apoyado en basamento macizo.

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

• Volumen para la industria de categorías 3ª y 5ª:

— 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 tendrá una altura máxima de 12 metros.

Se permitirán alturas por encima de las señaladas, cuando el proceso productivo que se desarrolle en la edificación y la normativa que lo regule, así lo requieran.

En las naves se permite la construcción de entreplantas no computando en el parámetro de edificabilidad, siempre que las mismas ocupen un máximo del 50% de la superficie construida.

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: se definirá en el Plan Parcial de ordenación del sector SI-I.

• Volumen para la industria de categorías 1ª, 2ª y 4ª:

— 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 tendrá una altura máxima de 10 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplantas no computando en el parámetro de edificabilidad, siempre que las mismas ocupen un máximo del 50% de la superficie construida.

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: se definirá en el Plan Parcial de ordenación del sector SI-I.

Artículo 10.4.7.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 8 metros y de 12 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 10.4.8.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

• Figura de Planeamiento:

El 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 local en que este sector se desarrolle desde la supervisión de los servicios técnicos del mismo y a través de la ejecución concreta dirigida por él. Esta decisión tiene mucho que ver con el hecho de que el propio ayuntamiento es el propietario mayoritario del sector y que pretende el desarrollo inmediato del mismo para la ubicación rápida de industrias en los terrenos ya urbanizados.

- 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 10.4.9.- Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán, según el artículo 74.2.2.c de la LSOTEX, de un mínimo del 15% del total de la superficie ordenada en el sector. Su determinación será:

- Equipamiento dotacional: 1/3 del total de las superficies destinadas a dotaciones.
- Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 2/3 del total de las superficies destinadas a dotaciones.

- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación, de las cuales la mitad habrán de ubicarse en suelos públicos.

Artículo 10.4.10.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

Las cesiones obligatorias y gratuitas al ayuntamiento local deberán corresponderse al menos con las indicadas para el suelo urbanizable en los artículos 14.1.2 y 31.2 de la LSOTEX, de las cuales hacemos ahora referencia respectivamente:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos. Viales urbanizados totalmente, así como infraestructuras generales de la urbanización como la red de electricidad, la red de alumbrado, el alcantarillado, la red de telefonía y la red de agua potable.
- La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la administración.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda, en su caso, al noventa por ciento de la diferencia del aprovechamiento del sector y el aprovechamiento medio del área de reparto.

CAPITULO V: RESUMEN DE NORMAS ESPECIFICAS PARTICULARES PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

DENOMINACION	ZONIFICACION	TIPOLOGIA	PARCELA MINIMA		
			FACHADA	FONDO	SUPERFICIE
SR-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA	EN LINEA	6 M	15 M	150 M2
SI-1	INDUSTRIAL EN HILERA	EN HILERA	(3ª-5ª) 10 M (1ª-2ª-4ª) 6 M	25 M	250 M2 150 M2

DENOMINACION	OCUPACION MAXIMA	ALTURA MAXIMA PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA GLOBAL
SR-1	80%	RESIDENCIAL DOTACIONAL 2 3	1.15 M2/M2.
SI-1	70 %	INDUSTRIAL DOTACIONAL 1 (naves) o 2 2	0.80 M2/M2.

CAPÍTULO VI.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

Artículo 10.6.1.- Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con la Ley del Suelo vigente, las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, contendrán entre otras, las siguientes determinaciones:

- Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo 10.6.2.- Planes a incluir en el programa de desarrollo y ejecución.

El programa incluye en el municipio de Fuente de Cantos, el desarrollo del siguiente planeamiento:

- Planes Parciales de ordenación para sectores de suelo urbanizable.

El programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso, de acuerdo con la Ley del Suelo, que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el art. 10.1.3 de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 10.6.3.- Plazos.

Se establece el siguiente programa de estructura bianual para la ordenación de los sectores aptos para urbanizar, en el que los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente a cada sector. Los plazos se computarán desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias:

Periodo de 2 años: presentación de Plan Parcial antes de 12 meses y aprobación definitiva antes de 2 años para:

Sector Residencial SR-I.

Sector Industrial SI-I.

RESOLUCIÓN de 27 de octubre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector Industrial SI-I de Fuente de Cantos.

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 Fuente de Cantos 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 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 el Plan Parcial epigrafiado.

2º) 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