

RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación de la Unidad de Ejecución SUP-I.1 de Calamonte (Integrante programa de ejecución).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 20 de julio de 2006, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6.1, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (D.O.E. 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Calamonte no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de “suelo urbanizable”, adaptados u homologados 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, en principio, por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los arts. 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e

integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los arts. 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma 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 epigrafiado.
- 2.º) Publicar como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta resolución, que es definitiva, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º El Presidente,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

ORDENANZAS REGULADORAS.

ÍNDICE.

2.1. GENERALIDADES

2.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

2.1.2. ZONIFICACIÓN

2.1.3. TRATAMIENTO DE LICENCIAS

2.2. TERMINOLOGÍA

2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.3.1. USO GLOBAL

2.3.2. USOS COMPATIBLES

2.4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

2.4.1. ESTUDIOS DE DETALLE

2.4.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

2.4.3. PARCELACIONES

2.5. CONDICIONES GENE. DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

2.5.1. CONDICIONES GENERALES

2.5.2. PARCELA MÍNIMA

2.5.3. SEGREGACIÓN DE PARCELAS

2.5.4. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

2.5.5. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIONES

2.5.6. OCUPACIÓN DEL SUELO

2.5.7. SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES: RETRANQUEOS

2.5.8. NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

2.5.9. ALTURA DE PLANTAS

2.5.10. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

2.5.11. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

2.5.12. CONDICIONES HIGIÉNICAS-SANITARIAS

2.6. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

2.6.1. INTRODUCCIÓN

2.6.2. CONDICIONES PARTICU. DE LA ZONA 1: INDUSTRIAL (ZI)

2.6.3. CONDICIONES PARTICU. DE LA ZONA 2: ZONAS VERDES (ZV)

2.6.4. CONDICIONES PARTICU. DE LA ZONA 3: EQUIPA. SOCIALES

2.1. GENERALIDADES.

2.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas ordenanzas serán de aplicación una vez se produzca la publicación de su probación definitiva, en el área incluida en los Planos del presente Plan Parcial de Ordenación.

2.1.2. ZONIFICACIÓN.

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

1. Industrial (ZI)

2. Zonas verdes (ZV)

3. Dotaciones Públicas (ZDP)

La delimitación de cada una de estas Zonas figura en el plano número 5 (Plano de Zonificación) de los incluidos en el presente Plan Parcial.

2.1.3. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

La tramitación de las licencias municipales se ajustará a lo previsto en las NN.SS. de planeamiento de Calamonte y en los artículos 180 al 183 de la LESOTEX sobre “La licencia de obras, edificaciones e instalaciones” y en los artículos del 184 al 186 sobre “Las licencias de usos y actividades”, siendo imprescindible la previa licencia municipal para toda clase de proyectos de obras, ya sean de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o modificación del uso de los mismos, la colocación de carteles de propagada 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 tengan la calificación, de solar según lo establecido en la disposición preliminar 2.3. de la LESOTEX, o en su defecto se asegure la ejecución simultánea de la Urbanización y la Edificación, mediante la presentación de las garantías oportunas.

2.2.- TERMINOLOGÍA.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, las terminologías utilizadas son las definidas en las NN.SS. de Planeamiento.

2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.3.1. USO GLOBAL.

De los usos contemplados en el art. 5.36 de las NN. SS. de Planeamiento de Calamonte, el uso global del suelo incluido en este Plan Parcial será el INDUSTRIAL, en todos los grupos establecidos, siempre que cumplan las condiciones de la Legislación Sectorial específica de aplicación.

2.3.2. USOS COMPATIBLES.

— Vivienda en Grupo II, restringido a los casos en que sea necesario para el personal de guardería y vigilancia de las instalaciones que se autoricen.

— Público establecidos en la SECCIÓN 4 de las NN.SS. de Planeamiento.

— Equipamental establecido en la SECCIÓN 5 de las NN.SS. de Planeamiento.

2.4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

2.4.1. ESTUDIOS DE DETALLE.

Si se considerase necesaria la redacción de Estudios de Detalle para ajustar o reordenar determinaciones del presente Plan, podrán formularse ateniéndose en el artículo 73 de la LESOTEX.

2.4.2. 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 distrito del autor del proyecto.

Los Proyectos de urbanización, cumplirán lo establecido en el art. 121 de la LESOTEX y no podrán modificar las previsiones del Plan Parcial sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución de las obras.

2.4.3. PARCELACIONES.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 o más lotes, según establece el art. 39 de la LESOTEX.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el presente Plan Parcial o que infrinjan lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la LESOTEX.

Toda parcelación quedará sujeta a licencia.

2.5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

2.5.1. CONDICIONES GENERALES.

En todo lo no especificado expresamente para estos sectores en el presente Plan Parcial será de aplicación lo dispuesto en las vigentes NN.SS. de Planeamiento de Calamonte.

2.5.2. PARCELA MÍNIMA.

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

- Superficie mínima 250 m².
- Fachada mínima 10,00 metros.

2.5.3. SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

Podrán subdividirse las parcelas definidas en el presente Plan Parcial, respetando los valores mínimos establecidos en el apartado anterior.

2.5.4. AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Se permiten el agrupamiento de parcelas para formas una de mayor dimensiones.

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

2.5.5. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIONES.

Se autorizan los siguientes tipos de edificaciones:

- EDIFICACIÓN AISLADA (AS), con los retranqueos definidos en el Plano número 6 (“Parcelación y Alineaciones”).
- EDIFICACIÓN PAREADA (PA), con los retranqueos definidos en el Plano número 6 (“Parcelación y Alineaciones”).
- EDIFICACIÓN EN HILERA (HI), con los retranqueos definidos en el Plano número 6 (“Parcelación y Alineaciones”).

Además, se define, en el caso de instalaciones industriales que precisen de composición y dimensiones específicas, la siguiente tipología adicional a las anteriores:

EDIFICACIÓN SINGULAR (ES): Es aquella edificación, de composición libre, que por las especiales características del uso a que se destinan, no es asimilable a ninguno de los tipos de edificaciones usuales. Deberá respetarse, en todo caso, los retranqueos definidos en el plano número 6 (“Parcelación y Alineaciones”).

La autorización de esta tipología, así como la idoneidad de su composición quedará supeditada a la aprobación municipal.

2.5.6. OCUPACIÓN DEL SUELO.

La máxima ocupación del suelo será, en relación a la superficie total de la parcela, la que se expresa a continuación:

- Parcelas de superficie igual o inferior a 600 m² será el 100%.
- Parcelas de superficie mayor de 600 m² será del 80%.
- En el caso de que las Condiciones Particulares de Zona establezcan otras limitaciones a la ocupación, será de aplicación la más restrictiva.

2.5.7. 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 número 6 (“Parcelación y Alineaciones”) de los incluidos en este Plan Parcial se definen gráficamente los retranqueos obligatorios mediante la alineación oficial de fachada.

2.5.8. 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 la edificabilidad, definidas en el apartado 4.5.10 de estas Ordenanzas.

2.5.9. ALTURA DE PLANTAS.

Respecto a la altura mínima libre de planta, se establecen las siguientes condiciones:

USO	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
INDUSTRIAL	3,20 m	3,00 m
COMERCIAL	3,20 m	3,00 m
SOCIAL	3,20 m	3,00 m
RESIDENCIAL	2,50 m	2,50 m
DEPORTIVO	3,50 m	3,00 m

2.5.10. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

2.5.10.1. SECTOR SUP-11:

Edificabilidad total del sector: 79.464,00 m².

Superficie neta de parcelas edificables: 59.948,91 m².

Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta: 1,32 m/m².

2.5.10.2.-SECTOR SUP-12:

Edificabilidad total del sector 75.569,00 m².

Superficie neta de parcelas edificables 66.416,83 m²

Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta 1,14 m/m²

Por las características de las edificaciones de tipo industrial, se fija un coeficiente de edificabilidad volumétrico de 8 m³/m², debiendo cumplir las edificaciones ambos coeficientes tanto el de edificabilidad de superficie como el de edificabilidad volumétrica.

2.5.11. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPENSACIÓN.

2.5.11.1. 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 estipulado en el apartado anterior, denegará la licencia solicitada, haciendo constar los motivos de la denegación.

2.5.11.2. TRATAMIENTO DE FACHADAS Y OTROS PARAMENTOS.

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

2. Se prohíbe expresamente el empleo de azulejos y baldosas de revestimiento, total o parcial de las fachadas, así como en la formación de zócalos, mochetas, recercados 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 las formas se integra en la composición general del propio edificio y su entorno inmediato.

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.

2.5.11.3. CUBIERTAS.

Para conseguir la unidad en la composición se recomienda la utilización de placas lacadas en colores rojo o verde.

La utilización de otro tipo de materiales queda sujeta a la autorización del Ayuntamiento, individualizada en cada actuación, con las restricciones que se considere convenientes en cada caso en cuanto a color, calidad, textura, etc.

2.5.11.4. 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.

La utilización de otro tipo de materiales queda sujeta a la autorización del Ayuntamiento, individualizada en cada actuación, con las restricciones que se considere convenientes en cada caso en cuanto a color, calidad, textura, etc.

2.5.12. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y MEDIO AMBIENTALES.

2.5.12.1. 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 17/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura.

Aguas residuales.

Los vertidos a la red pública de alcantarillado deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Contenido de materiales en suspensión no superior a 80 miligramos por litro.
- Demanda bioquímica de Oxígeno medida después de cinco días de incubación a 20° (DBO₅) no superior a 40 miligramos por litro.
- El valor del PH deberá estar comprendido entre el 6 y 9.
- El contenido de Nitrógeno expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.
- La temperatura no será superior a 40° C.

— Los límites de contenido en componentes tóxicos que puedan elevar el contenido del agua residual serán los que se expresan a continuación:

Plomo (expresado en Pb.), 0,2 miligramos por litro.

Arsénico (expresado en As.), 0,5 miligramos por litro.

Selenio (expresado en Se.), 0,03 miligramos por litro.

Cromo (expresado en Cr. exavalente), 0,2 miligramos por litro.

Cloro (libre y potencialmente liberable, expresado en Cl.), 1,5 miligramos por litro.

Ácido cianhídrico (expresado en Cn.), 0,01 miligramos por litro.

Fluoruros (expresado en Fl.), 1,5 miligramos por litro.

Cobre (expresado en Cu.), 0,2 miligramo por litro.

Hierro (expresado en Fe.), 2 miligramos por litro.

Manganeso (expresado en Mn.) 2 miligramos por litro.

Compuestos fenólicos (expresado en Fenol), 0,001 miligramos por litro.

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.

2.6. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

2.6.1. INTRODUCCIÓN.

A continuación se establecen las condiciones particulares de cada una de las Zonas definidas en el apartado 4.1.2. Zonificación, de este documento. Para los casos en los no se definan Condiciones específicas serán de aplicación las "Condiciones generales de edificación y uso del suelo" definidas en el apartado 4.5.

2.6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I: INDUSTRIAL (ZI).

2.6.2.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Según se establece en el apartado 2.3. se autorizan los siguientes usos establecidos en las NN.SS. de Planeamiento:

- Industria y Almacenaje: en todos los grupos.

— Residencial, Grupo II, restringido a los casos en que sea necesario para el personal de guardería y vigilancia de las instalaciones en que se autorice.

— Público de propiedad privada o pública:

Comercial.

Oficinas y Administrativo.

Hotelero y hostelero.

— Equipamental:

Espectáculos y Salas de Reunión.

Educativo y cultural.

Sanitario.

Religioso.

Deportivo.

2.6.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

2.6.2.2.1. SECTOR SUP-11:

Edificabilidad total del sector: 79.464,00 m².

Superficie neta de parcelas edificables: 59.948,91 m².

Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta: 1,32 m²/m².

2.6.2.2.1. SECTOR SUP-12:

Edificabilidad total del sector: 75.569,00 m².

Superficie neta de parcelas edificables: 66.416,83 m².

Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta: 1,14 m²/m².

Por las características de las edificaciones de tipo industrial, se fija un coeficiente de edificabilidad volumétrico de 8 m³/m², debiendo cumplir las edificaciones ambos coeficientes tanto el de edificabilidad de superficie como el de edificabilidad volumétrica.

2.6.2.3. OTRAS CONDICIONES PARTICULARES.

2.6.2.3.1. APARCAMIENTOS.

En cada parcela deberá localizarse, una plaza de aparcamiento por cada 250 m² de superficie de parcela.

2.6.2.3.2. CERRAMIENTOS.

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

2. El cerramiento se realizará preferentemente con 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 éste zócalo se dispondrá elementos diáfanos de cerrajería, mallas metálicas, celosías o similares.

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

2.6.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: ZONAS VERDES. (Z.-V.)

2.6.3.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Los terrenos incluidos en esta Zona tendrán como uso exclusivo el de "Espacios libres y Zonas Verdes".

2.6.3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

— Ocupación máxima del suelo: 5% de la Superficie total.

— Coeficiente de edificabilidad: 0,2 m²/m².

— Tipología de edificación: Se autoriza el tipo de Edificación Singular (ES), definida en apartado 4.5.5 de este P.P.

2.6.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: EQUIPAMIENTOS SOCIALES (ES).

2.6.4.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

De los usos definidos en apartado 4.3.3 se autorizan los siguientes:

— Público y terciario: Categoría Asistencial.

— Público y terciario: Categoría Administrativo.

— Público y terciario: Categoría Enseñanza.

— Público y terciario: Categoría Religioso.

— Público y terciario: Categoría Sanitario.

— Público y terciario: Categoría Socio-Cultural.

— Residencial, Categoría I, con las restricciones expresadas en el apartado.

2.6.4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

— Coeficiente de edificabilidad: 2 m²/m².