



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial en la SAU (P.I. N-432), en Puebla de Sancho Pérez. (2009061894)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de enero de 2009, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de 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, el artículo único, 2, del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue 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 Puebla de Sancho Pérez 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 la Ley 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.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 56 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 71 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Regulatoras.



A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo 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 su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 29 de enero de 2009, la ficha del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS y las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. P.I. N-432, quedan redactadas como sigue:

Ficha SUELO APTO PARA URBANIZAR S.A.U.-P1.

Cuadro comparativo		
	Según Reglamento de Planeamiento.	Plan Parcial
DOTACIONES:	9.425,40 m2.	9.425,40 m2.
Zonas Verdes	6.283,60 m2.	6.283,60 m2.
Equipamientos Públicos	3.141,80 m2.	3.141,80 m2.
Aparcamiento Público	3.110,00 m2.	155 plazas.
Aparcamiento. Privado	1/100 m2. Edificación.	1/100 m2. Edificación.

Cuadro de superficies			
Parcela	Usos	Superficie m2.	%
Viales-Cesión	Viales	8.796,20	13,998
P-30-Cesión	Transformador	9,00	0,014
P-28-Cesión	Depuradora	213,00	0,338
P-25, P-26-Cesión Dotaciones.	Espacio libre de dominio y uso público	9.425,40	15,000
P-27-Cesión	Industrial Lucrativo Ayuntamiento	4.128,24	6,571
P-4 y P-5 Cesión	Aparcamiento Público	3.110,00	4,948
P-1 a P-3, P-6 a P-24	Industrial lucrativo privado	37.154,16	59,131
TOTAL		62.836,00	100,000



Cesiones totales netas según Ley	9.425,40 m ²	15,000%
	4.128,41 m ² T	10% Aprovechamiento lucrativo
Aprovechamiento lucrativo	31.097,22 x 0,70 = 28.897,68 m ² T	
Aprovechamiento total	41.282,40 m ²	65,702%
Viales	8.796,20 m ²	13,998%

Ordenanzas:

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR INDUSTRIAL S.A.U.-P1.

(ver plan parcial).

Sistema de ejecución: Sistema de Compensación.

Sistema de Gestión: Privada.

Ejecución del Planeamiento: Este Plan Parcial define la Unidad de Ejecución de su ámbito. Materializa sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único proyecto de Urbanización.

Condiciones de Uso.

1. Uso Global:

— Industrial.

2. Usos Pormenorizados Permitidos:

- Uso Característico, art. 98.1 R.D.L. 1/1992.

— Industrial, Categorías A, B, C y D.

- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

— Equipamiento Dotacional.

— Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

— Terciario.

— Residencial Unifamiliar: Se autoriza una vivienda para el guarda de cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo, por tanto con Tipología de Aislada.

— Servicios de Infraestructura y Transportes.

— Industrial, Categoría E.

3. Usos Pormenorizados Prohibidos:

— Industrial, Categoría G, siempre que no se satisficieren las condiciones que el Reglamento antes mencionado imponga para posibilitar esta ubicación.

— Agrícola.



- Residencial en todas las Tipologías y Categorías, a excepción de la vivienda del guarda indicada en el anterior Punto 2.

4. Zonificación:

La determina el presente Plan Parcial.

ORDENANZAS REGULADORAS S.A.U.-P1

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR INDUSTRIAL S.A.U.-P1

Definición, Caracterización y Superficies.

1. El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será el de los terrenos que clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación, como Sector S.A.U. (P1), Uso Industrial.

Este Sector pretende recoger unos terrenos que mediante modificación puntual de las NNSS anteriores a éstas, aprobada definitivamente en la Comisión de Urbanismo y Ordenación de Extremadura de 3 de marzo de 1999, se incorporaban al Suelo Apto para Urbanizar del término de Puebla de Sancho Pérez.

Adjunto a este Plan Parcial se presenta nuevamente una Modificación Puntual a las Normas Subsidiarias vigentes, respecto a modificación de la superficie de este Sector.

2. La superficie total aproximada de este Sector después de que se apruebe esta Modificación es de:

S.A.U. (P-1): 62.836 m².

Objetivos.

Cubrir las necesidades de Suelo Industrial del Núcleo Urbano y ordenar los terrenos de su ámbito con una, más conveniente, polarización genérica de usos.

Condiciones de Uso.

1. Uso Global:

- Industrial.

2. Usos Pormenorizados Permitidos:

- Uso Característico, art. 98.1 R.D.L. 1/1992.

- Industrial, Categorías A, B, C y D.

- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.



Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Residencial Unifamiliar: Se autoriza una vivienda para el guarda de cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo, por tanto con Tipología de Aislada.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.
- Industrial, Categoría E.

3. Usos Pormenorizados Prohibidos:

- Industrial, Categoría G, siempre que no se satisficieren las condiciones que el Reglamento antes mencionado imponga para posibilitar esta ubicación.
- Agrícola.
- Residencial en todas las Tipologías y Categorías, a excepción de la vivienda del guarda indicada en el anterior Punto 2.

4. Zonificación:

La determina el presente Plan Parcial.

Nivel de Intensidad.

- Cesiones totales mínimas: 15,000%.
- Viales y Obras Públicas: 13,998%.
- Aparcamientos públicos: 4,948%.

Porcentaje producto del diseño lógico de viales en este caso.

- Aprovechamiento Lucrativo Total: 71,10%.

Porcentaje consecuencia del anterior.

- El Aprovechamiento Lucrativo susceptible de apropiación es el 90% del Aprovechamiento Lucrativo Total. Cediendo pues, el 10% al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización y con independencia de otras cesiones expresamente establecidas en el marco legal vigente.

Condiciones de Edificación.

Las derivadas de la Ordenanza Zona IV: Industrial IND-1, de las NNSS.

Con la delimitación de esta Zona Normativa se pretende regular y absorber la necesidad de un suelo específico industrial, donde se concentre la actividad de este tipo existente en la villa. Su ubicación y delimitación figura en el Plano OUI de las NNSS.

Esta Zona deberá tener un desarrollo conforme al modelo expresado en esta Ordenanza Particular, determinándose así en ella, condiciones específicas de Uso y Edificación.



Condiciones de Usos Pormenorizados.

1. Uso Global:

- Industrial.

2. Usos Pormenorizados Permitidos:

- Uso Característico, art. 98.1 R.D.L. 1/1992:

- Industrial, Categorías A, B, C y D.

- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes Usos:

- Equipamiento Dotacional.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.

- Residencial Unifamiliar: Se autoriza una vivienda para el guarda por cada industrial, en edificio independiente y con este uso exclusivo, por tanto con Tipología de Aislada.

- Servicios de Infraestructura y Transportes.

- Industrial, Categoría E.

3. Usos Pormenorizados Prohibidos:

- Industrial, Categoría G, siempre que no se satisficieren las condiciones que el Reglamento antes mencionado imponga para posibilitar esta ubicación.

- Agrícola.

- Residencial en todas las Tipologías y Categorías, a excepción de la vivienda del guarda indicada en el anterior punto 2.

Condiciones de Edificación.

1. Parcelación:

- Parcela Existente:

Se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente; si esta parcela incumpliese las condiciones de parcela mínima admisible, deberá haber sido escriturada con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las NNSS para poder ser edificable.

- Parcela mínima:

Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:



- Para edificación aislada:

Fachada: 20,00 mts.

Fondo: 30,00 mts.

Superficie: 500,00 m².

- Para edificación en Línea:

Fachada: 10,00 mts.

Fondo: 15,00 mts.

Superficie: 150,00 m².

- Parcela máxima:

Las parcelas no sobrepasarán la superficie máxima de 5.000,00 m².

2. Tipología Edificatoria:

- Edificación en Línea.
- Edificación Aislada.

3. Implantación:

- Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 75% de la superficie de la parcela edificable para cualquiera de los usos permitidos.

- Profundidad Edificable:

Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en los párrafos anterior y siguiente.

- Alineación, Retranqueos y Separación a Linderos:

Para la Edificación Aislada (siempre en las edificaciones en que se permite expresamente esta Tipología), se estará a las siguientes condiciones:

- La edificación se retranqueará de la línea de fachada 5,00 mts, y de las lindes laterales y posterior 3,00 mts, salvo en el caso de linderos traseros entre propiedades, en los que el retranqueo será entonces de 5,00 mts.
- Con excepción, en esta Tipología para proyectos unitarios se permite adosar los edificios a las lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 50,00 mts.

Para Edificación en Línea y por propia definición de la Tipología:

- La edificación no se podrá retranquear de la línea de fachada ni de los linderos laterales.

4. Volumen:

- Número de Plantas Máximo:

DOS PLANTAS para todos los usos permitidos.



- **Altura máxima:**

- Edificios de UNA Planta:

- Uso Industrial: 8,00 mts.

- Otros Usos: 4,50 mts.

- Edificios de DOS Plantas:

- Uso Industrial: 9,00 mts.

- En Tipología de Naves Industriales:

- La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12,00 mts.

- La altura será medida a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Se permite la construcción de entreplantas, no computando en el parámetro de edificabilidad.

- Otros Usos: 7,20 mts.

- **Edificabilidad Máxima sobre Parcela:**

La edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante de los parámetros de Ocupación, Fondo Edificable y Número de Plantas ya dados, no sobrepasando en ningún caso los siguientes valores:

- Para Equipamiento Dotacional.

- La Edificabilidad: En ningún caso será superior a 1,50 m²/m².

- Para Uso Industrial y otros Usos.

- La Edificabilidad Máxima será siempre igual o inferior a la resultante de aplicar sobre la parcela el Coeficiente 1,00 m². Art. 135 punto 3, letra b, de las NNSS.

Condiciones de Infraestructura.

1. Las redes de abastecimiento de agua y electricidad, y las de vertido de aguas residuales tendrá 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.

2. En general todas las infraestructuras serán conformes con lo expresado en el Capítulo II del Título IV de las NNSS:

Ámbito de Aplicación.

1. Las Normas que a continuación se establecen serán de obligada observancia en el Proyecto de obras de urbanización, en el desarrollo y ejecución de la misma para la dotación de los servicios de infraestructura necesarios en este área de suelo urbano.



Potabilidad de las Aguas.

Se entiende por agua potable aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la autoridad sanitaria. Será debidamente depurada y, en todo caso, acusará la presencia de cloro libre y en proporción de 0,2 partes por millón.

Dotación mínima.

1. La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será nunca inferior a 180 litros por habitante y día.
2. Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la actuación.
3. Será preciso justificar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, según dotaciones exigidas, indicando la fuente de procedencia, bien se trate de la red municipal, bien de manantiales o pozos. En caso de no proceder de la red municipal, o en defecto de ésta, se justificará asimismo la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis.

Características de la Red de Aguas.

1. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. El consumo máximo para el cálculo de dicho red se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo diario medio.
2. Su distribución se hará subterránea, según zanjas trapezoidales de sesenta centímetros de profundidad mínima, e irá colocada sobre lecho de arena de espesor no menor de 10 cms.
3. La capacidad mínima de los depósitos deberá calcularse para el consumo total de un día punta.

Caudal de Saneamiento.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será como mínimo, igual al calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego, incrementado en el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas del término, y en defecto de las mismas, en una cantidad de 10 litros por segundo y hectárea, afectándose de un factor de escorrentía igual a 0,7 por calles pavimentadas y de 0,3 por áreas no pavimentadas.

Red de Alcantarillado.

1. La evacuación de las aguas residuales se establecerá normalmente mediante red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, situada a más de un metro de profundidad y, en todo caso, por debajo de la red de agua potable.
2. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Fosas Sépticas.

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno y por el carácter extendido o diseminado de las edificaciones se propusiera la solución de fosa séptica, unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá localizarse la misma lejos de los lugares de



captación de aguas para uso doméstico, de forma que ésta no pueda resultar contaminada por los afluentes provenientes de las fosas sépticas o pozos absorbentes correspondientes.

Vertidos.

1. Por la zona colindante del presente Plan Parcial discurre el cauce denominado gavia de la zona de "La Colomba", por lo que será de obligado cumplimiento y prescripción expresa que todos y cada uno de los vertidos procedentes de instalaciones, almacenes e industrias que se sitúen en este sector industrial, deberán proceder obligatoriamente a realizar sus vertidos al colector municipal y red municipal de saneamiento, debiendo cumplir la ordenanza propia de su actividad.
2. No se permitirá el vertido a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.
3. Cuando el afluente procedente de la Estación Depuradora sea utilizado para el riego, será preceptivo que dicha estación depuradora esté situada a una distancia no inferior a 2.000,00 mts de núcleo de población más próximo. Cuando las características del terreno no permitan mantener esta distancia, se estará a lo dispuesto en la legislación específica al respecto, vigente en su momento.

Redes de Energía Eléctrica.

1. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 KW/h habitante, sin que en ningún caso dicha dotación pueda resultar menor de 3,0 KW por vivienda.
2. El cálculo y ejecución de las redes de distribución de alta y baja tensión y de los centros de transformación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Alta Tensión, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás disposiciones oficiales vigentes en su momento.
3. La red de distribución de baja tensión serán preferiblemente subterráneas. En los casos en que no se dispongan subterráneas, se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.
4. En cualquier caso, la disposición subterránea de la red tendrá carácter obligatorio en zonas donde la previsión de potencia a distribuir sea superior a 2,5 KW/km².
5. Respecto a las líneas de alta tensión, cuando su tendido sea aéreo, deberán respetarse las servidumbres que marca la presente legislación al respecto.

Alumbrado Público.

1. Las líneas de distribución para el alumbrado público, serán siempre subterráneas.
2. El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este respecto la iluminación requerida para el alumbrado público (de 1 a 1,5 mts del pavimento) será como mínimo:
 - a. En los viales principales o de 10 o más metros de ancho: 10 lux y coeficiente de uniformidad = 1/3.
 - b. En las vías secundarias: 5 lux y coeficiente de uniformidad = 1/3.



3. Todos los elementos de la instalación de alumbrado, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser según modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento de Puebla de Sancho Pérez.

Sistema Viario.

1. El sistema viario se proyectará o adaptará conforme a las necesidades de circulación previstas o constatadas, y ajustándose a las siguientes Normas:
 - a. Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 10 mts.
 - b. Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 6 mts.
 - c. Aceras de peatones en vías de circulación rodada, ancho mínimo: 1,5 mts.
 - d. Calles o sendas exclusivamente peatonales, ancho mínimo: 2 mts.
2. En las áreas en las que las NN SS desarrolla el planeamiento, serán preceptivas las dimensiones en él especificadas no considerándose pues las expuestas en este artículo sobre las mencionadas áreas.
3. Queda prohibido expresadamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las áreas poblacionales, quedando en consecuencia prohibido acceso directo de las viviendas o parcelas a las carreteras. En situaciones existentes de hecho en las que resultase vulnerada tal prohibición, el Ayuntamiento, cuando ello fuere posible, procurará la subsanación de tal deficiencia mediante la incorporación a la red de vías de servicio adyacentes a la carretera de que se trate.

Aparcamientos.

1. Los aparcamientos o estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de la bandas de circulación o en el interior de las parcelas, bien sean en superficie o subterráneos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,20 mts por 4,50 mts y la previsión de superficie bruta por cada plaza se estima a razón de 20,00 m² por plaza.
2. En cuanto a su número, las previsiones a considerar serán las siguientes:

Aparcamientos Privados en Zonas Industriales dentro de cada Parcela: 1 aparcamiento/100 m² de superficie edificada o 5 operarios productores.

Aparcamientos Públicos: 1 aparcamiento/200 m². de superficie total edificable del Sector.

Jardinería.

El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá en general de su función y utilización, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolados y especies vegetales adecuados al clima de la zona en las bandas laterales de las vías de tránsito, sin dificultarse la visibilidad de las mismas, en los estacionamientos de vehículos, y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro del área de objeto de la urbanización.

Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

- Figura de Planeamiento:

Este Sector es objeto de este único Plan Parcial.



- Sistema de Gestión:

Esta promoción es PRIVADA.

- Sistema de Actuación:

Como ya se ha dicho anteriormente, dada las dimensiones del Sector se definen en principio siete polígonos, que se engloban en una SOLA UNIDAD DE ACTUACIÓN. como Polígono Único. El sistema de actuación por el que se llevará a efecto la urbanización y edificación de la ordenación proyectada será el que corresponde a un Plan Parcial de iniciativa particular optando por uno de las sistemas privados incluidos en la forma de gestión indirecta, ya que existe un solo propietario. No se establecen etapas diferentes que puedan desarrollarse de forma autónoma, entendiéndose que se ejecutará en su totalidad de una forma continuada desde el inicio hasta su conclusión.

- Ejecución del Planeamiento:

Este Plan Parcial define la Unidad de Ejecución de su ámbito. Materializa sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único proyecto de Urbanización.

Condiciones Estéticas y Composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos 159 y 160, correspondientes al Capítulo VII del Título IV de las NNSS, en cuanto a las condiciones estéticas fundamentales para todo tipo de edificaciones.

GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Gestión del Sector.

1. La promoción de este Sector es de carácter privado. La gestión se ajustará a cuanto figura en las determinaciones expresadas, de modo específico a tal fin, en artículos anteriores.
2. Deberán cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 45 de las NNSS, previamente a la solicitud de Licencia de Edificación.
3. La ejecución del Planeamiento en este tipo de suelo deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 225 y sucesivos de las NNSS, según manda la Ley del Suelo.

• • •