RESOLUCIÓN de 17 de febrero de 2011, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 2/2007 del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial, creándose el Sector ASI-5. (2011060467)

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 29 de octubre de 2009.

De conformidad con lo previsto en la disposiciones adicionales primera y segunda del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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 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, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Fomento.

Puesto que la modificación altera determinaciones de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana, cuya homologación fue aprobada definitivamente el 24-11-2004 (DOE 21-12-2006), la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radica en la Comunidad Autónoma, y en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de la 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.

El dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de octubre de 2009, concluyó en el sentido de informar favorablemente la modificación epigrafiada, previa subsanación, ya realizada, de determinadas deficiencias por el Ayuntamiento.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, el Consejero de Fomento,

R E S U E L V E :

1. Aprobar definitivamente la modificación n.º 2/2007 del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiada.

2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el artículo 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del 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 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 día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 17 de febrero de 2011.

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

V.º B.º
El Director General
de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de 17 de febrero de 2011 del Excmo. Sr. Consejero de Fomento, se modifica el artículo 8.2.8, añadiendo el punto 39, Sector n.º ASI-5, además de incluir condiciones particulares referentes al nuevo sector, resultando como a continuación se indica:

39. SECTOR N.º ASI-5

a) Cuatrienio al que pertenece: 2.º Cuatrienio.

b) Uso Global Principal: Industrial.

c) Uso excluyente: Residencial.

Sólo compatible en las condiciones en que se permite en las condiciones particulares de la Zona 6 Suelo Urbano.

d) Usos compatibles: Los restantes.

e) Intensidad de uso: 0,75 m^2/m^2.

Medida sobre las áreas no ocupadas por los Sistemas Generales.

f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

g) Superficie total del Sector: 115.720,48 m^2.

h) Edificabilidad: 86.790,36 m^2.

i) Superficie de sistemas generales: 0 m^2.

j) Cesiones obligatorias:

10% del aprovechamiento lucrativo.
29.668,54 m^2 viales.

17.629,83 m² terreno dotacional.

k) Aprovechamiento medio del sector: 0,47 UA/m².

Según la definición de UA que hace el PGOU de Don Benito y medido sobre áreas no ocupadas por Sistemas Generales.

l) Iniciativa de planeamiento: Pública.

m) Sistema de ejecución: A determinar en el Programa de Ejecución.

CONDICIONES PARTICULARES DEL ASI-5

Artículo 1. Zonas.

El suelo del Sector lo dividimos en varias zonas, cada una de ellas con una normativa específica. Se establecen así cinco categorías diferentes de suelo, asociadas con las áreas específicas o "zonas" definidas en los planos de ordenación.

Estas categorías de suelo y "zonas" correspondientes son las siguientes:

— Zona Industrial.
— Zona de Equipamiento.
— Zona Verde.
— Vial Ordinario de Sistema Local.
— Vial Peatonal de Sistema Local.

El desarrollo de la normativa específica de cada una de las zonas se realiza en los artículos siguientes.

Artículo 2. Zona Industrial.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

— La parcela mínima edificable tendrá las siguientes características:

- Superficie mínima: 200 m².
- Longitud mínima de fachada: 10 m.

Agrupación y segregación de parcelas:

— En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes incumplan las condiciones de parcela mínima.

— Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través de viales peatonales.

Morfología edificatoria:

— Naves aisladas.

— Naves pareadas.

— Naves en hilera configurando manzana "Nido".

Alturas:

— Altura de la edificación:

a) Altura: 12 m al alero.

b) N.º máx. plantas: 2.

— Altura de fachada: No se fija.

— Sótanos: Permitidos (*).

— Semisótanos: Permitidos (*).

(*) Los sótanos y semisótanos se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie edificable.

Edificabilidad:

— Superficie total edificable: 1,2 m^2_c/m^2_s de parcela.

Alineaciones:

— La edificación podrá ajustarse a la alineación oficial y/o a los linderos o bien podrá retranquearse.

— Los retranqueos respecto a la alineación oficial, en caso de que existan, se realizarán por frentes completos de manzana y deberán tener un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial. Los retranqueos respecto a los linderos, en el caso de naves aisladas, deberán tener un mínimo de 3,00 metros, salvo acuerdo escrito entre colindancias, en el que se podrán adosar en los laterales creando un frente completo de manzana.

— El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por cerrajería y en su caso, elementos vegetales. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros, construidos en obra de fábrica.

— Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Vuelos:

— No se permiten vuelos que sobrepasen la alineación oficial.

Plazas de aparcamiento:

— 1 por cada 200 m^2 de edificación.

Uso característico:

— "Industrial", en su categoría de:

• "Industria en general".

Usos compatibles:

— Oficinas y comercios, sin limitación de porcentaje.

— Equipamiento, siempre que sea en edificio exclusivo.

Condiciones estéticas:

— Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas y en medianeras vistas.

— Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

Artículo 3. Zona de Equipamiento.

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

Podrá ubicarse aquí cualquier edificio perteneciente a asociaciones sin ánimo de lucro, independientemente del uso a que se destine, siempre que este no sea el de vivienda.

Esta zona está formada las áreas que figuran marcadas en los planos.

Parcela edificable:

— La parcela mínima edificable tendrá las siguientes características:

— Superficie mínima: 200 m^2.

— La longitud mínima de fachada: 10 m.

— También se consideran edificables todas las parcelas definidas en la parcelación contenida en el presente Plan Parcial, aunque no alcancen las características de la parcela mínima.

Agrupación y segregación de parcelas:

— En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes incumplan las condiciones de parcela mínima.

— Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través de los viales peatonales.

Alturas:

— Altura de la edificación:

a) Altura: No se fija.

b) N.º máx. plantas: 2.

— Altura de fachada: No se fija.

— Sótanos: Permitidos (*).

— Semisótanos: Permitidos (*).

(*) Los sótanos y semisótanos se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie edificable.

Edificabilidad:

— Superficie total edificable: 1 m^2_c/m^2_s de parcela.

Alineaciones:

— La edificación podrá ajustarse a la alineación oficial o bien retranquearse.

— La edificación deberá retranquearse necesariamente de los linderos, al objeto de dar también fachada a los mismos.

— Los retranqueos, deberán tener 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, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por cerrajería y en su caso, elementos vegetales. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros, construidos en obra de fábrica.

— Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Plazas de aparcamiento:

— 1 plaza cada 200 m^2 de edificación.

Uso característico:

— Equipamiento dotacional, en todas sus categorías.

Usos compatibles:

— Ninguno, por entender que el uso característico es suficientemente amplio.

Condiciones estéticas:

— Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas.

— Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

Titularidad del suelo:

Dentro del Sector afectado por la presente modificación puntual con ordenación detallada, la titularidad de todo el suelo calificado como "Zona de Equipamiento" será de carácter público.

Artículo 4. Zona Verde.

Es la zona destinada a actividades de recreo y expansión, en cumplimiento de los requerimientos que de estos espacios hace la Ley del Suelo.

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

Condiciones de edificación:

— Dentro de estos espacios sólo se permitirán construcciones para servicios tales como: almacenes de herramientas para conservación y mantenimiento de los jardines, edificios para aseos, templetes para música o kioscos, estos últimos siempre que su superficie edificada no exceda de 30 m^2 por unidad. Todas estas construcciones no computarían a efectos de la medición de la edificabilidad.

Edificabilidad:

— Superficie total edificable: 0 m^2_c/m^2_s de parcela.

Uso característico:

— Uso de "dotación de parques y jardines públicos – parque urbano".

Usos compatibles:

— Ninguno, excepto los implícitamente autorizados por el apartado "condiciones de edificación".

Titularidad del suelo:

Dentro del Sector afectado por la presente modificación puntual con ordenación detallada, la titularidad de todo el suelo calificado como "Zona Verde" será de carácter público.

Artículo 5. Vial Ordinario de Sistema Local.

La definición de este tipo de viales se encuentra en los planos de alineaciones y rasantes, detalles de red viaria, secciones-tipo de calles y en la serie de planos en donde se definen las distintas redes de servicios, cuyas determinaciones son de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento.

Para la realización de las obras de urbanización, deberán cumplirse las condiciones expresadas en las normas de urbanización para viales ordinarios definidas en el presente documento.

Uso característico:

— "Dotación para el transporte y las comunicaciones – red viaria".

— Área ajardinada.

Usos compatibles:

— Ninguno.

Titularidad del suelo:

Dentro del Sector afectado por la presente modificación puntual con ordenación detallada, la titularidad de todo el suelo comprendido en la presente zona será de carácter público.

Artículo 6. Vial Peatonal de Sistema Local.

La definición de este tipo de viales se encuentra en los planos de alineaciones y rasantes, detalles de red viaria, secciones-tipo de calles y en la serie de planos en donde se definen las distintas redes de servicios, cuyas determinaciones son de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento.

Para la realización de las obras de urbanización, deberán cumplirse las condiciones expresadas en las normas de urbanización para viales peatonales definidas en el presente documento.

Accesos:

— Estos viales no deben resultar imprescindibles para proporcionar acceso rodado a ninguna de las parcelas del presente Plan Parcial. Para garantizar esto, se han impuesto las oportunas restricciones a la parcelación en determinadas zonas.

Uso característico:

— "Dotación para el transporte y las comunicaciones – red viaria".

— Área ajardinada.

Usos compatibles:

— Ninguno.

Titularidad del suelo:

Dentro del Sector afectado por la presente modificación puntual con ordenación detallada, la titularidad de todo el suelo comprendido en la presente zona será de carácter público.

GESTIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO

Artículo 7. Unidades de Actuación.

El Sector ASI-5 como así se denomina la presente modificación puntual con ordenación detallada de Don Benito consta de una sola Unidad de Ejecución.

Artículo 8. Sistema de Ejecución.

El Sistema de Ejecución será a determinar en el Programa de Ejecución.

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 9. Generalidades.

Las Normas de Urbanización, tienen por objeto establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización que servirán de base a las obras de urbanización del único polígono de que se compone el Sector ASI-5.

Estas exigencias se complementan con las establecidas en el PGOU de Don Benito.

Artículo 10. Red Viaria.

Trazado y anchura:

Los nuevos viales se diseñarán con el trazado y la anchura total con que vienen señalados en los planos correspondientes.

Las anchuras respectivas de calzada, aceras y espacios de aparcamiento vienen expresadas, para cada tipo de calle, en el plano denominado "Secciones Tipo".

Materiales:

— Las calzadas tendrán un firme flexible y un acabado continuo de aglomerado asfáltico en caliente, para la comodidad de la circulación rodada.

— El pavimento de las aceras tendrá base rígida (solera de hormigón) y acabado antideslizante. Por motivos estéticos el color deberá será uniforme, prohibiéndose expresamente las combinaciones de colores en "damero".

— Los vados de entrada de carruajes y las rampas de minusválidos deberán cumplir la Ley de Accesibilidad de Extremadura.

Arbolado:

El arbolado será de especies resistentes, preferentemente de las empleadas usualmente en el ajardinamiento de calles.

El número y la disposición de los árboles están, en su mayor parte, indicados en los planos. En los casos en que no sea así, se colocará, como mínimo, 1 árbol por cada 8 m de acera.

Es condición necesaria para la recepción de la urbanización el que los árboles se encuentren plantados.

Artículo 11. Red eléctrica.

Previsiones de carga:

— En zona Industrial: 125 W/m^2.

— En zona de Equipamiento Social: 100 W/m^2.

— En zona Verde: 1 W/m^2.

— En Viales Ordinarios de Sistema Local: 1 W/m^2.

— En Viales Peatonales de Sistema Local: 1 W/m^2.

Características de la red:

— La red irá enterrada.

Artículo 12. Red de alumbrado público.

Condiciones de iluminación

— Nivel medio de iluminación en viales Ordinarios (*): 10 lux.

— Nivel medio de iluminación en viales Peatonales (*): 10 lux.

— Coeficiente de uniformidad: 1/3.

(*) Medido a una altura de 1 metro sobre el pavimento.

Características de la red:

— La red irá enterrada.

Características de las farolas

— Habrá dos tipos de farolas: las de áreas peatonales y las de iluminación de calzadas. En ambos casos, las luminarias irán sujetas a columnas de directriz recta.

Artículo 13. Red de abastecimiento de agua.

Captación:

La red de distribución general de agua irá conectada a la red municipal.

Características de la red:

La red se diseñará en forma de malla, para garantizar el abastecimiento a pesar de los posibles cortes por averías.

Estará situada siempre a cotas superiores a la de la red de saneamiento.

Caudales mínimos:

El abastecimiento de agua garantizará los siguientes caudales mínimos:

— Zona Industrial: 3 litros/m^2/día.

— En zona Equip. Social: lo definido en el PGOU.

— En zona Verde (riego): lo definido en el PGOU.

— En Viales Ordinarios de Sist. Local (riego e incendios): lo definido en el PGOU.

— En Viales de Peatonales de Sist. Local (riego e incendios): lo definido en el PGOU.

Calidad del agua:

La calidad del agua de la red vendrá garantizada por el Ayuntamiento.

Presiones:

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red, será de 10 metros de columna de agua.

En el diseño, ejecución y pruebas de la red de tuberías, se tendrá en cuenta el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

Artículo 14. Red de saneamiento.

Caudales:

El caudal a evacuar será la suma de las aguas negras y el agua de lluvia.

Para las aguas negras se tomará el mismo caudal previsto como dotación de agua potable.

Para el agua de lluvia, se tomará un caudal equivalente a 10 Litros/Hectárea/seg., multiplicado por los coeficientes correctores que figuran en la tabla siguiente:

— Viales: 0,6.
— Zonas Industrial: 0,6.
— Zonas de Equipamiento: 0,4.
— Zona Verde: 0,1.

Características de la red:

— Los diámetros mínimos de los tubos de la red de saneamiento, serán de 310 mm, la velocidad máxima del agua a sección llena, será de 2 metros/seg.

— Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de dominio y uso públicos.

— Se situarán pozos de registro a distancias no superiores a 40 metros y siempre que exista un cambio de dirección o de rasante.

Vertidos:

El vertido se efectuará en el colector municipal.

En los casos de industrias contaminantes, deberá preverse el adecuado sistema de depuración, cuyo proyecto tendrá que ser informado favorablemente por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.