DOCUMENTO PARA LA HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR S.A.U."LA HERMOSA".

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS

MUNICIPIO DE PUEBLA DE SANCHO PEREZ (BADAJOZ)

Barcelona, 20 de Septiembre del 2010

PROMOTOR:

QUAT INVERSIONES SL
C/ Provenza, nº 267 3º-1ª
08008 Barcelona

XAVIER SALES I TORRENT-Arquitecte- C/ Casp 56-58 1º 1ª 08010 Barcelona. Tel. 93 301 23 83 Fax 93 317 3483
E-mail: xsales@xaviersales.com NIF: 46.113.698-D
EDUARDO MOLINA VILLANOVA (EMB ABOGADOS) –Abogado- 08037 Barcelona (Avda. Diagonal, 363, 3º-2ª). Tel 934876°91 Fax 934882046 E-mail:emolina@embadvocats.com

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 NOV. 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

MEMORIA:

0.- INFORME TECNICO CUOTEX 28 DE MAYO 2009.

Junta de Extremadura, consejería de Fomento, Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

INFORME TECNICO CUOTEX 26 DE NOVIEMBRE 2009.

Junta de Extremadura, consejería de Fomento, Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.1.- .....Objeto del documento para la homologación del Sector.
1.1.2.-.....Antecedentes.
1.1.3.-.....Marco jurídico del documento de homologación.
1.1.4.- .....Promotor de la homologación del Sector S.A.U. "La Hermosa" recogida en la Modificación Puntual Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez.
1.1.5.-..... Técnicos redactores de este documento de homologación.

1.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN.

1.2.1.- .....Localización de los terrenos incluidos dentro del ámbito.
1.2.2.- .....Clasificación y calificación del suelo según el planeamiento vigente. Delimitación del área reclasificada y ordenada.
1.2.3.- .....Descripción de las características físicas del terreno.
1.2.4.-.....Infraestructuras existentes.
1.2.5.-.....Utilización y usos actuales.
1.2.6.-.....Estructura de la propiedad.
1.2.7.-.....Servidumbres y líneas de afección.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Miguel Ángel Cabanes Rodas

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

1.3.1.-.....Criterios de ordenación.
1.3.2.-.....Definición del sistema de gestión, del área de reparto y de la ejecución del planeamiento.
1.3.3.-.....Nuevos usos del suelo.
1.3.4.-.....Diseño de la estructura viaria y de distribución de espacios libres y equipamientos.
1.3.5.-.....Distribución de los distintos usos y estructura general de la nueva ordenación.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN.

1.4.1.-.....Justificación jurídica.
1.4.2.-.....Justificación social.
1.4.3.-.....Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.
1.4.4.-.....Estudio comparativo del estado actual y modificado.

1.5.- DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

1.5.1.-.....Justificación de la adecuación a la Ordenación Estructural.
1.5.2.-.....Determinaciones de la Ordenación Estructural.
1.5.2.-.....Determinaciones de la Ordenación Detallada prevista.

1.5.4.-.....Definición de los elementos propios de la red secundaria de dotaciones y su cómputo en la Ordenación detallada del Sector SAU La Hermosa..
1.5.5.-.....Previsión de Programación y Gestión.
1.5.5.1-.....La propiedad de los suelos y la gestión urbanística.
1.5.5.2.-.....Plazos del desarrollo urbanístico:
1.5.5.3.-.....Deberes y derechos de los propietarios del sector.
1.5.5.4.- ....Suelos para cesión de las áreas dotacionales.
1.5.5.5.- ..Cesión de suelo con aprovechamiento.
1.5.5.6.- ..Condiciones de desarrollo del Sector.
1.5.6.-... ..Ficha justificativa del artículo 74 de la LSOTEX.
1.5.7.-... ..Definición y condiciones de las infraestructuras.
1.5.7.1. ....Calidades:
1.5.7.2.....Infraestructura eléctrica
1.5.7.3. .... Infraestructuras comunes de telecomunicación
1.5.7.4. ... . Infraestructuras relativas al sistema hidráulico
1.5.7.5.....Infraestructuras vinculadas al sistema de recogida selectiva y recuperación de residuos.
1.5.7.6. .....Recogida de basuras.
1.5.7.7..... Pavimentación y aceras.
1.5.7.8.....Alumbrado público.
1.5.7.9. .....Diseño urbano:

1.6.- CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

DEFINICION DE LAS CONDICIONES PARTICULARES EDIFICATORIAS DEL NUEVO SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR CON ORDENACION DETALLADA Y HOMOLOGADO A LA LSOTEX, "SECTOR LA HERMOSA".

1.6.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Normas Específicas para el Sector: S.A.U. "La Hermosa".

1.6.1.1.- Ordenanzas Particulares de Zona IX: Industrial IND-4
1.6.1.2.- Ordenanzas Particulares Zona X: Terciario 1 "La Hermosa"
1.6.1.3.- Ordenanzas Particulares Zona XI: Terciario 2 "La Hermosa"
1.6.1.4.- Ordenanzas Particulares Zona XII: Terciario 3 "La .Hermosa"
1.6.1.5.- Ordenanzas Particulares Zona XII: Terciario 4 "La Hermosa"

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 NOV. 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

o 1.6.4.-Definición de los elementos propios de la red secundaria de dotaciones y su cómputo en la Ordenación detallada del Sector SAU La Hermosa..

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez fija las determinaciones previstas en el artículo 70 de la Ley de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. LSOTEX 15/2001 del 14 de diciembre, y en particular el artículo 26 del RPEx (ordenación detallada) .

"Tienen la condición de determinaciones de ordenación detallada las siguientes:

1.- El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el documento de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez determina las reservas de espacio público y el trazado de las vías de comunicación del sector, que a su vez forma la única unidad de actuación, precisando su delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes y características del enlace con el sistema general de comunicaciones. Así pues, toda la determinación sobre la vialidad del Sector, reserva, alineaciones, rasantes, tipos de vías y conexión con el sistema general de comunicaciones (N-630) tienen la consideración de ordenación detallada.

2.-La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas.....
Así se determina en las ordenanzas (los usos pormenorizados, los compatibles y los prohibidos).

Las distintas zonas planteadas, cada una de ellas con su ordenanza correspondiente son:

-Zonificación Zona IX-Ind. 4 (nave industrial pequeña), uso mayoritario industrial productivo o de almacenaje. Uso complementario terciario, comercial al por mayor.

- Zonificación Zona X-Terciario1 "La Hermosa" (comercial nave pequeña) uso mayoritario terciario, comercial. Uso complementario industrial almacenaje.

- Zonificación Zona XI-Terciario2 "La Hermosa" (comercial nave grande) uso mayoritario terciario, comercial. Uso complementario industrial almacenaje, uso privado de infraestructuras-servicios urbanos (gasolinera).

- Zonificación Zona XII-Terciario 3 "La Hermosa". (oficinas) Uso mayoritario terciario oficinas. Uso complementario terciario comercial y industrial almacenaje.

- Zonificación Zona XIII-Terciario 4. "La Hermosa". Uso mayoritario terciario hostelería. Uso complementario terciario comercial, dotacional privado cultural-deportivo, dotacional privado zonas verdes.

- Zonificación Zona VII Equipamiento Dotacional Comunitario. Uso mayoritario equipamiento público de infraestructuras-servicios urbanos, equipamiento público uso educativo, equipamiento público uso cultural-deportivo, equipamiento público uso administrativo-institucional, equipamiento público uso sanitario-asistencial.

- Zonificación Zona VII Equipamiento Dotacional de Servicios Técnicos y Comunicaciones.

- Zonificación Zona VIII Espacios libres y Zonas Verdes- Uso zonas verdes, parques y jardines.

- Zonificación Servicios de Infraestructuras y transporte.

3.-La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local.....

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez fija las reservas de dotaciones. Así en la siguiente tabla se reflejan las reservas establecidas en función de lo establecido en el Replanex:

		REPLANEX ART.28		**Sector "La Hermosa"**
CAT.	**Tipo:**	**Estándar**	**Requeridos**	**Ordenación**
SIPS				
	Equipamiento Social	5%	18.619 m²	19.375m²
SELDUP(1)				
	Jardines	10%	37.238m²	72.809 m²
APARC.				
	Aparcamientos	1plaza/100m² construidos	2.400 plazas	2.400 plazas en interior de parcela
	Aparcamiento de carácter público	1plaza/200m² construidos (226.539 m2 act. Lucrativa)	1.135 plazas	1.135 plazas

(1) Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

Así pues, las reservas de dotaciones para equipamiento y zonas verdes tienen consideración de sistemas locales dotacionales

Reserva de suelo dotacional: 92.184 m2
- Espacios libres y zonas verdes: 72.809 m2
- Dotacional público (equipamientos): 19.375 m2
Sistema Viario: 74.761 m2
Servicios técnicos e infraestructuras: 2.000 m2
Plazas de aparcamiento públicas: 1.135 (se cumplirá con la reserva establecida en la legislación
en materia de accesibilidad)
Plazas de aparcamiento privadas: 1 plaza/ 100 m2 de superficie construida.
Aprovechamiento Ayuntamiento: Se cederá suelo suficiente para materializar el 10% del aprovechamiento total del sector (22.653,90 m2 techo).

4.- La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora.

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez delimita una única unidad de actuación urbanizadora. Dicha delimitación pertenece a las determinaciones de la ordenación detallada.

5.- La precisión para cada uno de los sectores de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica .....

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez en los planos correspondientes así lo indica. En el punto 1.5.7. de esta memoria se establecen las características de cada una de las redes de abastecimiento de los distintos servicios, según lo que se determina en los distintos informes de las compañías suministradoras y según las determinaciones de las propias Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez.

6.-La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Miguel Angel Campo Rodas

En las distintas ordenanzas se establecen los criterios de parcela y fachada mínima que han de servir para cada una de las calificaciones propuestas para la posterior reparcelación de cada zona.

Ocupación posible . La superficie edificable (ocupación) máxima es de 153.122 m2 según cuadro adjunto, 13.562 de los cuales corresponden con la ocupación máxima de la zona dotacional..

Unidad Edificación	Zona	Sup.(m²)	Ocupación	Sup. ocupación(m²)
Unidad Edificación 1	Zona IX-IND-4	24.301 m2	70%	17.010 m2
Unidad Edificación 2	Zona IX-IND-4	28.349 m2	70%	19.844 m2
Unidad Edificación 3	Zona IX-IND-4	30.413 m2	70%	21.289 m2
Unidad Edificación 4	Zona IX-IND-4	30.488 m2	70%	21.341 m2
Unidad Edificación 5	Zona IX-IND-4	15.072 m2	70%	10.550 m2
Unidad Edificación 6	Zona IX-IND-4	15.091 m2	70%	10.563 m2
Unidad Edificación 7	Zona X-Terciario 1	7.493 m2	70%	5.245 m2
Unidad Edificación 8	Zona XI-Terciario 2	17.459 m2	70%	12.221 m2
Unidad Edificación 9	Zona XIII-Terciario 4	8.898 m2	50%	4.449 m2
Unidad Edificación 10	Zona X-Terciario 1	20.568 m2	70%	14.397 m2
Unidad Edificación 11	Zona XII-Terciario 3	5.303 m2	50%	2651 m2
Dotacional Equipamiento	Zona VII- Dotacional	19.375 m2	70%	13562 m2
Servicios Infraestructura y Transporte	Reserva infraestruct.	2.000 m2		
Dotacional Esp. Libres Zona Verde	Zona VIII- Esp. Libres y Zona Verde	72.809 m2		
Viales	Servicios Infraestrc. Transporte	74.761 m2		
TOTAL		372.380 m2		153.122 m2

Infraestructuras comunes. Previo a la realización de la urbanización será necesaria la realización de las infraestructuras y afecciones generales de la

zona, pudiéndose realizar de forma simultanea a las obras de urbanización general. Las actuaciones previas son:
Realización de la conexión con la N-630, acorde con el trazado propuesto y el vial de acceso del área con esta, considerado Sistema Local del sector, siendo necesaria su ejecución previa o simultánea para cualquier obra de urbanización. Los Centros de Transformación de red eléctrica que abastecen a servicios comunes a ambas unidades.

Obras de Urbanización. Las conexiones y redes de infraestructuras comunes a la unidad de ejecución, serán objeto de un proyecto de obras, que debe contener las condiciones de conexión de a dichas redes.

1.6.5.-Previsión de Programación y Gestión.

-1.6.5.1. La propiedad de los suelos y la gestión urbanística.

Esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez se formula por iniciativa privada como consecuencia de la voluntad de inversión en el sector de la propiedad mayoritaria del mismo, formulada de forma continuada frente tanto al Excmo. Alcalde de la Puebla de Sancho Pérez como frente a la asociación de empresarios y conjunto de partidos políticos del municipio.

Posteriormente, la tramitación de esta MPNNSS se desarrollará según lo previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. LSOTEX 15/2001 del 14 de diciembre.

El desarrollo urbanístico del nuevo sector industrial reflejado en esta MPNNSS podrá tramitarse de acuerdo con el Art. 134 b de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura LSOTEX 15/2001 del 14 de diciembre donde se establece la Consulta de Viabilidad y las condiciones para la tramitación simplificada de los programas de ejecución, así siguiendo con el procedimiento simplificado establecido en dicho artículo de la LSOTEX no será necesaria su presentación tal y como se contempla en el artículo 10.4 del mismo Texto Legal. Conjuntamente con ello se deberá cumplir con lo establecido en el Art. 10 del LSOTEX, calidades, plazos y diseño urbano.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadur...
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

-1.6.5.2. Plazos del desarrollo urbanístico:

Presentación del Programa de Ejecución antes de los 24 meses de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez.

- Cesión de los terrenos destinados a Dotaciones Públicas, cesión de porcentaje de aprovechamiento lucrativo que corresponda, y ejecución de la Urbanización: antes de 24 meses de la Aprobación Definitiva de la MPNNSS y Programa de Ejecución.
- Solicitud de licencias de edificación: antes de 24 meses de la culminación del cumplimiento de los deberes indicados en el párrafo anterior.

Finalización de la ejecución de la edificación: antes de los 24 meses del otorgamiento de la licencia.

La empresa promotora Quat Inversiones SL, propietaria de la mayoría del suelo del Sector, principalmente industrial, pretende desarrollar el mismo..

Esta modificación se redacta paralelamente con la aprobación del Convenio urbanístico suscrito entre las partes (Ayuntamiento y Promotor).

Las determinaciones de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias se adaptarán en derechos y obligaciones a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en particular a la LSOTEX 15/2001 del 14 de diciembre, el RPEx Decreto 7/2007 del 23 de enero, al Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y a las propias NNSS de la Puebla de Sancho Pérez..

El objetivo de esta modificación es la reclasificación del suelo objeto de esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias como Suelo Apto para Urbanizar con ordenación estructural y detallada

-1.6.5.3. Deberes y derechos de los propietarios del sector.

De acuerdo con lo que establecen los art.14 y 31 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, los deberes de los propietarios del sector son:

- Repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
- Ceder al Ayuntamiento de forma obligatoria y gratuita todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales al servicio del ámbito de desarrollo en que están comprendidos los terrenos.
- Ceder Al Ayuntamiento de forma obligatoria y gratuita todo el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el planeamiento urbanístico general incluya dentro del ámbito de la actuación en que estén comprendidos los terrenos.
- Ceder el suelo donde se pueda edificar el techo correspondiente al 10% de aprovechamiento total del sector. El emplazamiento de este suelo queda definido en el plano nº5.
- Costear y ejecutar la totalidad de la urbanización sin prejuicio del derecho de resarcimiento de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, con cargo a las compañías suministradoras, en la parte en que, según la reglamentación específica de estos servicios, no haya de ir a cargo de los usuarios.
- Edificar en los solares en el período establecido en el planeamiento urbanístico.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

- 1.6.5.4. Suelos para cesión de las áreas dotacionales.

En esta MPNNSS se señala la ubicación de la reserva de suelo de cesión por parte de los sistemas locales incluidos en el sector (equipamiento y zona verde). Su destino y posición es vinculante y se grafía en los planos normativos de esta MPNNSS.

La superficie de cesión es mayor a aquella que establece la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, como se puede comprobar en los cuadros que se adjuntan.

	Según LSOT Extremadura	Según proyecto	%Sup. Del sector.
Espacio libre (zona verde)	2/3 de la sup.dotacional 10%=37.238 m2	72.809 m2	19,56 %
Equipamiento	1/3 de la sup. dotacional 5%=18.619 m2	19.375 m2	5,20 %
Dotacional s/Art 74 LSOTEX	15% ámbito sector= 55.857 m2	92.184 m2	24,76 %

- 1.6.5.5. Cesión de suelo con aprovechamiento.

De acuerdo con lo que establece el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, los propietarios del Sector han de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo urbanizado correspondiente al 10% del aprovechamiento total correspondiente a los usos industriales que la MPNNSS posibilita, libre de costes de urbanización. La posición de dicha cesión se establecerá en el correspondiente Proyecto de Reparcelación según art 38 del Replanex.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 NOV. 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

- 1.6.5.6. Condiciones de desarrollo del Sector.

Consulta al Ayuntamiento de la viabilidad de la transformación urbanizadora pretendida.

Como quiera que se prevé la ejecución mediante el sistema de ejecución indirecta por compensación, se seguirá lo preceptuado por la LSOTEX. con respecto a la tramitación y procedimiento a seguir.

CUADRO RESUMEN de las condiciones del Sector S.A.U. "LA Hermosa"

	superficie (m2)	superficie (%)
ZONA INDUSTRIAL (suelo privado)	***203.435 m2***	***54,63 %***
Dotacional equipamiento	19.375 m2	5,20 %
Dotacional Zona Verde	72.809 m2	19,56 %
Servicios Técnicos	2.000 m2	0,54 %
Red viaria	74.761 m2	20,08 %
TOTAL SUELO PUBLICO	***168.945 m2***	***45,37 %***
TOTAL	**372.380 m2**	100,00 %

1.6.6.-Ficha justificativa del artículo 74 de la LSOTEX

d) JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN ART 74 LSTOTEX.

Artículo 74. Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

1. En el suelo urbano... ... ...

2. En el suelo urbanizable el planeamiento deberá respetar unos estándares de calidad que cumplan:

2.1. Los requisitos que se determinen reglamentariamente o por los Criterios de Ordenación Urbanística.

2.2. Las siguientes reglas sustantivas de ordenación en los nuevos desarrollos urbanos:

a) La densidad y la edificabilidad no podrán superar los siguientes valores:

... ... y 0,70 m2/m2, en los Municipios con población de derecho comprendida entre 2.000 y 25.000 habitantes;... ... ... El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.

b)... ... ...

c) En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m2 de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

3... ... ...

4. ... ...

o Determinaciones particulares del Sector S.A.U. "La Hermosa" FICHA SECTOR S.A.U. "LA HERMOSA"

DATOS GENERALES DEL SECTOR

Denominación: Sector S.A.U. " La Hermosa"
Localización y Descripción: Superficie Total del sector: 372.380 m2
Edificabilidad global: 0,6084 m2/m2
Edificabilidad total: 226.539 m2 (techo)
Uso global: Industrial
Usos compatibles: Los definidos por las ordenanzas particulares del sector
Usos prohibidos: Los definidos por las ordenanzas particulares del sector
Área de Reparto: El sector configura un área de reparto independiente
Aprovechamiento medio: 0,6084 u.a./m2
Unidades de Actuación: Se delimita una única Unidad de Actuación para todo el sector.
Estado del Sector: Homologado

DESARROLLO

Planeamiento: Cuenta con ordenación detallada homologada.
Ejecución: Mediante Programa de ejecución y Proyecto de Urbanización
Gestión preferente: Indirecta (Privada)
Sistema de actuación preferente: Compensación
En la urbanización del sector se dará cumplimiento a los informes sectoriales redactados con motivo de la aprobación de la O.D. del sector.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

CESIONES Y DOTACIONES PÚBLICAS

Reserva de suelo dotacional: 92.184 m2
- Espacios libres y zonas verdes: 72.809 m2
- Dotacional público (equipamientos): 19.375 m2
Sistema Viario: 74.761 m2
Servicios técnicos e infraestructuras: 2.000 m2
Plazas de aparcamiento públicas: 1.135 (se cumplirá con la reserva establecida en la legislación en materia de accesibilidad)
Plazas de aparcamiento privadas: 1 plaza/ 100 m2 de superficie construida.
Aprovechamiento Ayuntamiento: Se cederá suelo suficiente para materializar el 10% del aprovechamiento total del sector (22.653,90 m2 techo).

ORDENANZAS PARTICULARES DEL SECTOR

ZONA IX-IND 4

Superficie total: 143.714 m2
Ocupación máx: 70%
Coef. edificabilidad: 1,05 m2/m2
N° máx. de plantas: PB + 1
Edificabilidad total: 150.897 m2
Se permite 1 actividad cada 300m2 construidos siempre que disponga de una fachada > 12mts
Altura máxima: 12m
Parcela mínima: 1.500 m2
Fachada mínima: 20 m
Uso principal: Industrial: categorías A, B, C, D y E.
Usos complementarios: Terciario: comercio
Usos prohibidos:
Industrial: categorías F y G, esta última podría ser compatible cumpliendo las condiciones establecidas en las ordenanzas particulares del Sector.
Agrícola
Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

ZONA X-TERCIARIO 1

Superficie total: 28.061 m2
Ocupación máx: 70%
Coef. edificabilidad: 1,40 m2/m2
N° máx. de plantas: PB + 1
Edificabilidad total: 39.285 m2
Se permite 1 actividad cada 300m2 construidos siempre que disponga de una fachada > 12mts
Altura máxima: 12m
Parcela mínima: 1.500 m2
Fachada mínima: 20 m
Uso principal:
Terciario: comercio
Usos complementarios:
Industrial: categorías A, B, C, D y E.
Terciario: oficinas
Usos prohibidos:
Industrial: categorías F y G.
Agrícola
Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

ZONA XI-TERCIARIO 2

Superficie total: 17.459 m2
Ocupación máx: 70%
Coef. edificabilidad: 1,00 m2/m2
N° máx. de plantas: PB + 1
Edificabilidad total: 17.459 m2
Se permite 1 actividad cada 500m2 construidos siempre que disponga de una fachada > 20mts
Altura máxima: 12m
Parcela mínima: 5.000 m2
Fachada mínima: 50 m
Uso principal:
Terciario: comercio
Usos complementarios:
Industrial: categorías A, B, C, D y E.
Terciario: oficinas
Infraestructuras servicios urbanos: gasolinera y elementos anexos
Usos prohibidos:
Industrial: categorías F y G.
Agrícola
Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

ZONA XII-TERCIARIO 3

Superficie total: 5.303 m2 Ocupación máx: 50%
Coef. edificabilidad: 2,00 m2/m2 N° máx. de plantas: PB + 3
Edificabilidad total: 10.000 m2 Altura máxima: 15m
Se permite 1 actividad cada 200m2 construidos siempre que disponga de una fachada > 6mts
Parcela mínima: 1.500 m2 Fachada mínima: 20 m
Uso principal: Terciario: comercio, oficinas.
Usos complementarios: Terciario: hostelería y turismo.
Usos prohibidos: Industrial: todas las categorías
Agrícola
Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

ZONA XIII-TERCIARIO 4

Superficie total: 8.898 m2
Ocupación máx: 50%
Coef. edificabilidad: 1,00 m2/m2
N° máx. de plantas: PB + 3
Edificabilidad total: 8.898 m2
Altura máxima: 15m
Parcela mínima: 2.500 m2
Fachada mínima: 30 m
Uso principal:
Terciario: hostelería y turismo.
Usos complementarios:
Terciario: comercio, oficinas, instalaciones socio-recreativas
Dotacional privado comunitario: deportivo, social, espacios libres.
Usos prohibidos:
Industrial: todas las categorías
Agrícola
Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 NOV. 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

1.6.7.-Definición y condiciones de las infraestructuras.

La definición de las distintas infraestructuras del Sector Dichos quedan determinadas conjuntamente por los planos correspondientes juntamente con los condicionantes que se describen en esta memoria y en la memoria del documento para la homologación del Sector a la LSOTEX estableciéndose:

Todas las redes de subministro, irán por las aceras, a los dos lados de cada calle, de manera que las alimentaciones no se cruzarán nunca, siempre que a ambos lados de dicha calle se produzcan suministros.
En cambio, las redes de alcantarillado van por el eje central de las calles.

- 1.6.7.1. Infraestructura eléctrica

El sector dispondrá de un punto de conexión a la red eléctrica.
La distribución se realizará con tubos corrugados de polietileno, enterrados, desde las estaciones transformadoras hasta los puntos de recepción de cada usuario. El punto de recepción de usuario, será un armario situado en la verja.

La red de distribución se realizará en su totalidad con líneas subterráneas, situados los cables en el fondo de las zanjas excavadas en las aceras y cruces de las calles.
Según informe de Sevillana- Endesa el punto de enganche será la barra de 66Kv de la subestación Balboa a la cual se deberá colocar una celda de línea de doble barra siendo necesaria una nueva subestación 66/15Kv con 2*20 MVA y línea de 66Kv DC LA-180 desde esta nueva subestación a la barra de 66Kv de Balboa y 5 líneas de Media Tensión con conductor IP-240 XLPE con salida de la nueva subestación.

Bases de cálculo

Para el cálculo de la determinación de la potencia total prevista se acompaña la siguiente tabla, a modo de referencia, para cumplimentar las necesidades de consumo en función del uso.

Zona	Uso	Superficie	Dotación	Total(Kw)
	Industrial	150.897m²	100w/m2	15.089
	Hostelería	8.898 m²	100w/m²	890
	SIPS social	13.562 m²	100w/m²	1.356
	Comercial	56.744 m²	125w/m²	7.093
	Oficinas	10.000m²	100w/m²	1.000
	Alumbrado	74.761	2w/m²	149
TOTAL				25.577 Kw

Según plano M-14.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 NOV. 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

- 1.6.7.2. Infraestructuras comunes de telecomunicación

El sector tendrá acceso a telecomunicaciones y espacios destinados a los registros, equipos i canalizaciones, de uso común para todos los usuarios.
La estructura, canalizaciones, accesibilidad, equipamiento y dimensionado de estos elementos se realizará según el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

Se generará una nueva canalización enterrada con 8 diámetros de 63 mm cuyo esquema aparece en el plano M-15.

- 1.6.7.3. Infraestructuras relativas al sistema hidráulico

El sector dispondrá de un punto de conexión a la red pública de agua potable.
El objetivo fundamental del diseño de la red de abastecimiento de agua potable, grafiada en el plano de ordenación correspondiente, es hacer llegar el agua potable a cada punto de consumo en condiciones de uso adecuadas, con caudales y presiones suficientes.

-Acometida y trazados. El abastecimiento se efectuará según Informe del Ayuntamiento de Puebla de Sancho Pérez desde la red municipal y los depósitos de abastecimiento existentes. Mediante tubería de 250mm se alimentará al Sector. A partir del punto de llegada al Sector (extremo Sudoeste, la red discurrirá en anillo con los diámetros resultantes del cálculo hidráulico del proyecto de urbanización.

La distribución general se realizará con tubería de fundición y la red de riego con polietileno.
Las dimensiones de la conexión serán adecuadas para las aguas de consumo y las redes de extinción de incendios.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
20 NOV. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

Se efectuará una red de hidrantes de forma que cada punto del polígono diste menos de q00 metros de la boca del mismo.

Siempre se cumplirá que la conducción de agua potable estará por encima de la de alcantarillado y cumplirán las distancias mínimas siguientes con el resto de instalaciones.

	Distancia Horizontal	Distancia Vertical
Alcantarillado	60cm	40cm
Electricidad Alta Tensión	30cm	20cm
Electricidad Baja Tensión	20cm	20cm
Telecomunicaciones	20cm	20cm

En el cerramiento exterior se situará un armario de dimensión suficiente para las centralizaciones de contadores, distribuidores, válvulas de paso y control de las redes de incendios.

El objetivo fundamental del diseño esquemático de la red de saneamiento es evacuar el agua desde los pozos de recogida hasta el punto de vertido.

Acometida y Trazados. De los posibles sistemas de evacuación se ha elegido el separativo:

Las aguas pluviales evacuarán, evacuando las aguas pluviales a cauce de dominio público previa autorización de Confederación previo paso por arquetas areneras.
Las aguas residuales, previo tratamiento en estación de depuración serán igualmente vertidas a cauce de dominio público previa autorización de Confederación previo paso por arquetas areneras.
Ambos sistemas emplearán el método de evacuación por gravedad, partiendo del colector general o del arroyo, según sea el caso, los correspondientes ramales por toda la longitud del viario.

A lo largo de la red de alcantarillado se dispondrán pozos de registro con una separación máxima de 50 metros.

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 300 mm. y las velocidades del agua en las
conducciones estarán comprendidas entre 0.6 y 3 m/sg.

Bases de cálculo. Lo más adecuado es basar el volumen de aguas residuales en el de aguas de abastecimiento, por lo cual, la norma práctica clásica, por demás conservadora, consiste en despreciar las pérdidas en las redes, tanto de distribución como de alcantarillado, y considerar unas aportaciones de agua residual iguales a las dotaciones de agua para el consumo. El consumo pues, será el dato de partida para el cálculo de la red de alcantarillado y su funcionamiento correcto.

Los caudales calculados en los pozos de recogida para la red de saneamiento de aguas residuales son los mismos que deben aparecer en los caudales consumidos en la red de agua.
Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una precipitación de intensidad media 80 mm/h (220 l/s/Ha), a la que se aplicará un coeficiente de escorrentía de 0.6 a 0.85.
La red de saneamiento ha de ser de tipo separativo, segregando las aguas residuales de las pluviales. Según plano M-13 y M-12.

- 1.6.7.4. Infraestructuras vinculadas al sistema de recogida selectiva y recuperación de residuos.

Además de la gestión de los residuos específicos generados por la industria, que se habrán de eliminar a través de gestores autorizados, según la normativa, cada establecimiento, dispondrá de un punto de recogida selectiva con contenedores separados. Cada industria deberá proceder de forma individualizada al interior de su explotación de la recogida selectiva de residuos, disponiendo en el interior de su instalación los correspondientes contenedores, homologados por el Departamento que corresponda de la Junta de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
aprueba definitivamente este documento en la Sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Gamero Prados

- 1.6.7.5. Recogida de basuras.

Contenedores. Se colocará un contenedor para producto orgánico, cristal, papel-cartón, y plásticos y metales en cada una de las distintas zonas establecidas en la ordenación detallada.

- 1.6.7.6. Pavimentación y aceras.

Las secciones tipo de viales en una definición vías urbanas, son las siguientes:

Para las calzadas: capa rodadura con mezcla bituminosa
Acera:. pavimento de panot hidráulico de cemento.
Bordillo de hormigón tipo T3. Los vados también con piezas prefabricadas de hormigón tipo ICA.
Rigola: tipo prefabricada de mortero de cemento blanco

Las secciones estructurales serán las que se determinen a partir de los estudios geotécnicos según la "Instrucción de Carreteras del Ministerio de Fomento", estas secciones quedaran claramente definidas en el Proyecto de Urbanización.

Una vez finalizada la pavimentación de los viales, se procederá a su señalización vertical y horizontal.

- 1.6.7.7. Alumbrado público.

La solución que se adoptará y que se desarrollará en el proyecto de urbanización se fundamentará en los cálculos luminotécnicos que deberán realizarse para todos los viales.

La iluminación vial se realizará con criterios de mínimo consumo y mínimo alumbrado perturbador cumpliendo sobradamente la ley 6/2001.
Se debe pensar en intensidades lumínicas y uniformidades sea superior a 0,40 y la intensidad media sea de unos 25-30 lux para la zona de circulación de vehículos y de entre 15 y 20 luxes para la zona de peatones.

La alimentación será por una red enterrada, en tubo corrugado de polietileno, trazado con cable de tierra uniendo todos los soportes.
Así mismo se puede combinar la luz amarilla VSAP puntual para calzadas y fluorescencia blanca para aceras (bajo consumo con máxima eficacia lumínica).

El tipo de alumbrado habrá de ser compatible con el tipo de arbolado futuro de la urbanización. Según plano M-16.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- 1.6.7.8. Diseño urbano

Coordinación de los distintos servicios

Condiciones de los aparcamientos: La ordenación establece una dotación de aparcamientos públicos aptos para turismos en el viario general, igual a 0,50 plazas por cada 100 m^2 construidos, cada parcela completará esta asignación mediante el número de plazas en el interior de la parcela que recoge cada ficha de zona. El dos por ciento (2%) de las plazas de aparcamiento estarán adaptadas para minusválidos, con unas dimensiones de tres sesenta metros por cinco metros (3.60 m x 5.00 m).

Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir por vías públicas.
Se utilizará, a ser posible, una zanja común para todos los servicios compatibles. De esta zanja, se excluirá, en todo caso, la red de alcantarillado.

En el proyecto de urbanización se incluirá un anexo que recoja el sistema de ejecución a emplear en cada servicio y las etapas del mismo, justificando la no interferencia constructiva entre ellas.

Previamente al diseño de cada una de las infraestructuras, se han establecido contactos con las respectivas compañías suministradoras para recoger sus indicaciones respecto a los trazados, dimensionamientos en interconexiones con los sistemas existentes, las cuales adjuntamos en los informes emitidos por las mismas.

El descrito en toda la memoria y los planos adjuntos.

De todos modos el correspondiente Proyecto de Ejecución podrá ajustar las determinaciones anteriores a la realidad del proyecto y a las exigencias de las distintas compañías de suministro de los distintos servicios.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

▪ 1.1.- INTRODUCCIÓN.

o 1.1.1.- Objeto del documento para la homologación del Sector S.A.U. "La Hermosa".

El objeto de la homologación de la ordenación del sector mediante el establecimiento de las determinaciones propias de la Ordenación Estructural y Ordenación Detallada del mismo, conforme a la LSOTEX 15/2001 y su reglamento RPEx Decreto 7/2007, responde al hecho que las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez, aprobadas el año 2002, no están adaptadas a la LSOTEX y por ello este nuevo sector de suelo apto para urbanizar debe homologarse para, en su ámbito, reglamentarse por el nuevo ordenamiento urbanístico vigente en la Comunidad autónoma de Extremadura (LSOTEX i RPEx) .

El presente documento dotará al Sector de la ordenación y normas urbanísticas necesarias para poder proceder directamente, tras su aprobación, a la ejecución y urbanización sin necesidad de ninguna otra figura urbanística interpuesta, tal y como establece la LSOTEX.

o 1.1.2.-Antecedentes.

Según las Normas Subsidiarias del municipio de la Puebla de Sancho Pérez, aprobadas definitivamente el 5 de diciembre del 2002 y publicadas en el Diario Oficial de Extremadura el 12 de junio del 2003, los terrenos objeto de la reclasificación a S.A.U y objeto, en paralelo, de su homologación a la LSOTEX, están parcialmente clasificados como Suelo No Urbanizable ordinario y parcialmente como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido grado 1.

Esta homologación, tramitada conjuntamente con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez pretende homologar a la LSOTEX el ámbito del nuevo sector S.A.U. "LA Hermosa" definiendo la ordenación estructural y detallada, así como las normas urbanísticas suficientes para su posterior desarrollo, urbanización y ejecución.

JUNTA DE EXTREMADURA CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este asunto en sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

o 1.1.3.-Marco jurídico del documento de homologación.

La homologación de un instrumento tanto de planeamiento general como de planeamiento de desarrollo aparece como concepto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura LSOTEX.

Se trata de un documento que expresa que determinaciones y que suelos dotacionales pertenecen a la Ordenación Estructural y cuales a la Ordenación Detallada según el Art 70 de la LSOTEX.

Así, el presente documento consta de una memoria con una normativa y de unos planos donde se identifican claramente los elementos estructurales y los detallados. Las competencias correspondientes al ámbito municipal recaen sobre la Ordenación Detallada y las competencias de ámbito autonómico recaen sobre la Ordenación Estructural.

o 1.1.4.- Promotor de la homologación del Sector S.A.U. "La Hermosa" recogida en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez.

Esta homologación del Sector S.A.U. "La Hermosa", recogida en la MPNNSS se promueve por iniciativa privada según posibilitan los artículos 77.2.1.b de la LSOTEX y 121 del RPEx, por el propietario mayoritario de los terrenos incluidos en el nuevo SAU, sector único de uso industrial- terciario.

La empresa promotora Quat Inversiones SL es la propietaria de 336.707 m2 de suelo de un total del ámbito del sector objeto de esta MPNNSS de 372.380 m2, lo que representa el 90,4203% del total.

o 1.1.5.- Técnicos redactores de este documento de homologación.

El equipo redactor de este documento de homologación lo compone un equipo interdisciplinario formado por un gabinete de arquitectura, Xavier Sales i Associats SL con el arquitecto Xavier Sales i Torrent al frente del mismo y un despacho de abogacía EMB Abogados SL con el abogado Eduard Molina Villanova a su frente.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

▪ 1.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN.

o 1.2.1.- Localización de los terrenos incluidos dentro del ámbito.

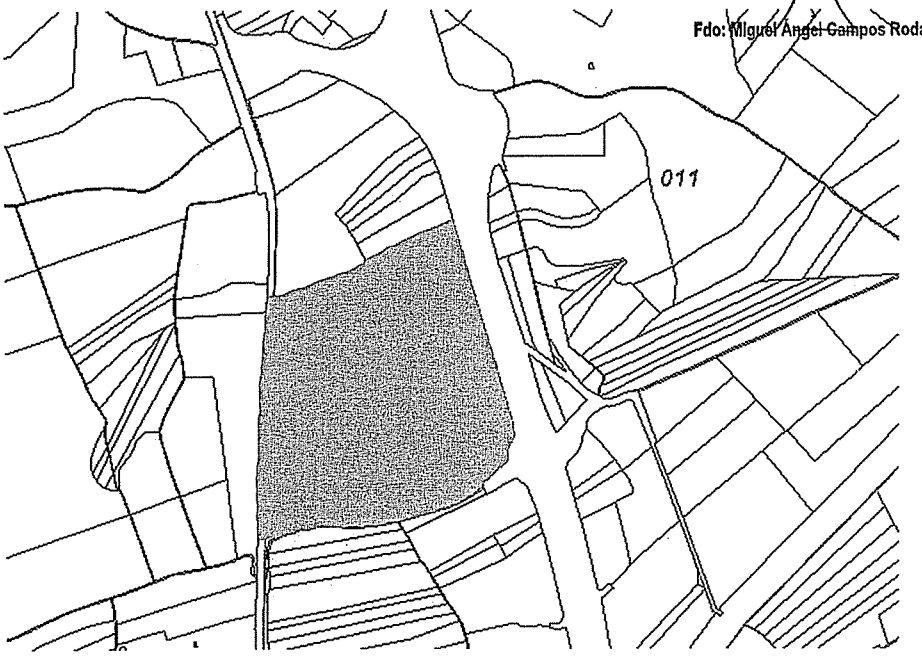
Los terrenos incluidos dentro del ámbito quedan situados entre la carretera Nacional N-630, la Autovía de la Plata, camino inferior por el Sur para explotación agrícola y por el Norte futura salida de la Autovía para enlazar con la futura carretera hacia Córdoba y con otros terrenos de uso agrícola, parcelas catastrales 99b y 105 del polígono 11.

Los terrenos incluidos en el sector de uso principal industrial que se ordenan, lo configuran las parcelas catastrales 106,107,115,116,117,118,119,238 y 239, inscritas en el catastro de rústica del polígono 011 del paraje de la Hermosa.

Los terrenos así descritos disponen de una superficie total según catastro de 370.497 m2 y de 372.380 m2 según topográfico efectuado para la ocasión y que se adjunta conjuntamente a los planos informativos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

Las coordenadas son: X= 726.993, Y= 4.252.965 H-29



o 1.2.2.- Clasificación y calificación del suelo según el planeamiento vigente. Delimitación del área reclasificada y ordenada.

Los terrenos que configuran el ámbito objeto de homologación se encuentran parcialmente clasificados como SNU ordinario, 317.869,08 m2 y parcialmente como suelo SNUEP grado 1 (por legislación de carreteras), 54.510,92 m2 tal y como queda reflejado en el plano OT 1.2

Termino municipal. Clasificación y calificación en SNU y OTO.2 Sistemas generales en SNU.

El área del nuevo sector S.A.U. "La Hermosa" reclasificada y ordenada según ordenación estructural y detallada se corresponden con los terrenos objeto de la Modificación Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez, parcelas catastrales 106,107,115,116,117,118,119,238 y 239, inscritas en el catastro de rústica del polígono 011 del paraje de la Hermosa.

o 1.2.3.- Descripción de las características físicas del terreno.

El ámbito, circunscrito entre la Autovía de la Plata y la Carretera Nacional N-630, delimitado al Sur por camino para su uso agrícola y al Norte por otras fincas del mismo uso, se considera estratégicamente situado ya que dispone de una conectividad viaria de primera magnitud, con acceso a la Autovía de la Plata y acceso a la carretera N-630, por ello, situado en un punto intermedio entre el centro peninsular (Madrid) y los puertos del suroeste de la península, Andalucía y Portugal. Del mismo modo la Autovía de la Plata comunica la cornisa cantábrica, Galicia, Asturias, Cantabria y Castilla y León con Extremadura y Andalucía, creándose a nivel peninsular un contrapunto a los dos grandes ejes Sur- Norte que componen el arco mediterráneo por un lado y el eje Sevilla- Madrid- Pamplona- Irún por otra.

La topografía del lugar dispone una ligera pendiente, aproximadamente del 5% subiendo de cota de Sur a Norte. Esta pequeña pendiente convierte estos terrenos en claramente visibles desde la Autovia en dirección Norte.

No existen en la zona espacios de interés natural ni áreas de fauna o flora en proceso de extinción tal y como figura en el estudio de impacto ambiental que acompaña esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Las características geológicas de estos terrenos vienen recogidas en el estudio de impacto ambiental adjunto a esta memoria. Los terrenos corresponden a depósitos de abanicos aluviales (arcillas, arenas, conglomerados, costras calcáreas) y parcialmente a sedimentos de relleno de valle y marinos de plataforma (conglomerados, areniscas, pizarras).

Las características climáticas de la zona, corresponden a una zona de clima continental templado. La humedad relativa oscila entre el 85% de los meses de diciembre y enero hasta el 45% de los meses de verano, junio, julio y agosto. Los días de precipitación son 13 en los meses de enero, abril, mayo y diciembre. 10 días los meses de marzo, octubre y noviembre 7 días los de febrero y septiembre y 2-3 días los meses de junio a agosto. Las horas de sol van desde un mínimo de 4 horas en diciembre hasta un máximo de 12 horas en los meses de verano, junio y julio.

Las temperaturas mínimas oscilan de los 5° de mínima en diciembre y enero hasta los 19° de mínima en los meses de julio y agosto. Las máximas oscilan entre los 12 y los 33° para los mismos meses antes referenciados.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión [illegible] acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Miguel Ángel Campos Rodas

Las características hidrológicas del ámbito viene reflejadas en el estudio de impacto ambiental adjunto a esta memoria. Los terrenos están enclavados en lo que correspondería a la unidad geológica del Guadiana, subunidad del arroyo Gordillo.

Los terrenos se ubican en un ámbito de baja pendiente (menor del 5%) lejos de cauces, ríos, barrancos, etc. que pudieran ser objeto de causar posibles inundabilidades del Sector. Los terrenos objeto de esta ordenación no tienen valores paisajísticos especiales, no están incluidos en ningún Plan Territorial de protección natural.

o 1.2.4.-Infraestructuras existentes.

Adyacentes a los terrenos discurren, la carretera nacional N-630 y la Autovía de la Plata.

No se conocen infraestructuras de transporte eléctrico, de saneamiento, ni abastecimiento de agua. Únicamente está documentada una línea de fibra óptica propiedad de Telefónica de España, paralela a la N-630.

o 1.2.5.-Utilización y usos actuales.

Los terrenos objeto de homologación tienen actualmente una utilización de cultivo de vid para su explotación vinícola.

De uso agrícola en la actualidad sin ninguna edificación asociada ni destinada al mantenimiento de los utillajes para el trabajo de la tierra ni a ningún otro uso asociado, permite una implantación del polígono sin grandes movimientos de tierras ni grandes intervenciones sobre el terreno.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

o 1.2.6.- Estructura de la propiedad.

El ámbito lo componen las fincas anteriormente enumeradas inscritas en el catastro de la propiedad con los datos que, en el curso del proceso reparcelatorio, los propietarios deberán acreditar de forma fehaciente su titularidad, forma y superficie de cada una de sus diversas propiedades.

-Finca nº 116, ref. catastral 06108A011001160000DA,inscrita en el catastro de rústica de superficie 58.097 m2 propiedad de Grupo Quat Inversiones. superficie topográfica 5,7858 Has.

-Finca nº 238, ref. catastral 06108A011002380000DZ, inscrita en el catastro de rústica de superficie 39.121 m2 propiedad de Grupo Quat Inversiones. superficie topográfica 3,9277 Has.

-Finca nº 239, ref. catastral 06108A011002390000DU, inscrita en el catastro de rústica de sup. 39.121 m2 propiedad de Grupo Quat Inversiones. superficie topográfica 3,8932 Has.

-Finca nº 117, ref. catastral 06108A011001170000DB, inscrita en el catastro de rústica de superficie 39.123 m2 propiedad de Grupo Quat Inversiones. superficie topográfica 3,9107 Has.

-Finca nº 118, ref. catastral 06108A011001180000DY, inscrita en el catastro de rústica de superficie 7.533m2 propiedad de Grupo Quat Inversiones. superficie topográfica 0,7107 Has.

-Finca nº 119, ref. catastral 06108A0110011980000DG, inscrita en el catastro de rústica de superficie 33.828m2 propiedad de Encarnación Solanes Morera. superficie topográfica 3,5673 Has.

-Finca nº 115, ref. catastral 06108A011001150000DW, inscrita en el catastro de rústica de superficie 120.556m2 propiedad de Grupo Quat Inversiones. superficie topográfica 12,1824 Has.

-Finca nº 106, ref. catastral 06108A011001060000DJ, inscrita en el catastro de rústica de superficie 15.802m2 propiedad de Grupo Quat Inversiones. superficie topográfica 1,4644 Has.

-Finca nº 107, ref. catastral 06108A011001070000DE, inscrita en el catastro de rústica de superficie 17.316 m2 propiedad de Grupo Quat Inversiones. superficie topográfica 1,7958Has.

A modo de resumen y únicamente a título informativo se establece el cuadro resumen siguiente:

Parcela	Sup. catastral	Sup. topográfica	Propietario
106	15.802 m2	14.644 m2	Grupo Quat Inversiones
107	17.316 m2	17.958 m2	Grupo Quat Inversiones
115	120.556 m2	121.824 m2	Grupo Quat Inversiones
116	58.097 m2	57.858 m2	Grupo Quat Inversiones
117	39.123 m2	39.107 m2	Grupo Quat Inversiones
118	7.533 m2	7.107 m2	Grupo Quat Inversiones
119	33.828 m2	35.673 m2	E. Solanes Morera
238	39.121 m2	39.277 m2	Grupo Quat Inversiones
239	39.121 m2	38.932 m2	Grupo Quat Inversiones
TOTAL	370.497 m2	372.380 m2	

o 1.2.7.-Servidumbres y líneas de afección aplicables en función de legislaciones sectoriales.

Actualmente las únicas servidumbres aplicables son las derivadas de la aplicación de la legislación de carreteras de forma que se establecen las reservas de dominio, servidumbre y línea de edificación que fija la Ley de Carreteras, tanto para la Autovia como para la Carretera Nacional.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadu..
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

o 1.3.1.- Criterios de ordenación.

Las características naturales de los terrenos en lo que se refiere a su topografía no son determinantes para las posibles alternativas de ordenación. El estado actual del entorno con presencia de una carretera de ámbito nacional y una autovía establece diversas área de afecciones y de dominio público que la ordenación debe tener muy en cuenta en su propuesta.

El polígono propuesto aprovecha la ubicación de los terrenos donde se implanta. Se establece entre la Autovía de la Plata y la carretera Nacional N-630 en uno de los puntos de máxima conectividad viaria. Dispone por ello de una muy buena accesibilidad y no genera problemas de movilidad a su entorno más cercano.

El polígono se estructura de forma que genere una gran diversidad de usos y tipologías de edificaciones industriales y terciarias. Se procura que al interior del propio polígono se creen las sinergias suficientes como para que empresas que se establezcan en él sean reclamos de otras empresas que quieran ubicarse en el mismo entorno empresarial. Los usos complementarios de hotel, comercial, centro logístico y terciario posibilitan la máxima intensidad de actividades complementarias al propio polígono.

Se ha incorporado como parte del ámbito urbanizable, el punto de conexión del polígono con la N-630. Dicho punto se ha establecido siguiendo las directrices del Ministerio de Fomento.

o 1.3.2.-Definición del sistema de gestión, del área de reparto y de la ejecución del planeamiento.

La gestión será por promoción privada, sistema de actuación por compensación.

Se determina una única unidad de reparto que abarca la totalidad del área del Sector. Del mismo modo se determina una única unidad de ejecución, a la que se corresponderá un único proyecto de ejecución aunque este pueda realizarse por las fases en que se divida.

La edificabilidad global es de 0,6084 m2/m2.
La edificabilidad total es de 226.539 m2 de techo.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

o 1.3.3.- Nuevos usos del suelo.

Esta homologación paralela con la MPNNSS presentada conjuntamente, permite que, una vez aprobada el suelo quedará clasificado como SAU, con la homologación del Sector a la LSOTEX y Ordenación estructural y Ordenación detallada, posibilitando la tramitación del Programa de Ejecución, y con uso principal industrial y uso complementario terciario, dotacional y zona verde.

Dicha clasificación estará constituida con diferentes sectores que responden a la variabilidad de usos mayoritarios o compatibles y a las distintas tipologías edificatorias aisladas exentas o aisladas adosadas. Ello responde a la ordenación en edificio industrial de nave pequeña, mediana o grande así como a los usos terciarios de oficina, comercial u hotel y a los usos dotacionales de equipamiento o zonas verdes, parques y jardines y protección de sistemas generales (carreteras e instalaciones).

Los usos globales planteados corresponden al uso industrial así como al uso terciarios destinado al uso comercial, oficinas y hotel. Se establecen igualmente usos complementarios, dotacional, servicios de infraestructura y transporte, servicios técnicos y zona verde. Los usos prohibidos son: el agrícola, el residencial y el industrial categoría F, estos dos últimos con las excepciones que se definen en las ordenanzas correspondientes.

Las distintas zonificaciones planteadas en el Sector son:

-Zonificación Zona IX- Ind. 4 (nave industrial pequeña), uso mayoritario industrial productivo o de almacenaje. Uso complementario terciario, comercial al por mayor.

- Zonificación Zona X- Terciario 1 "La Hermosa" (comercial nave pequeña) uso mayoritario terciario, comercial. Uso complementario industrial almacenaje.

- Zonificación Zona XI- Terciario 2 "La Hermosa" (comercial nave grande) uso mayoritario terciario, comercial. Uso complementario industrial almacenaje, uso privado de infraestructuras-servicios urbanos (gasolinera).

- Zonificación Zona XII- Terciario 3 "La Hermosa". (oficinas) Uso mayoritario terciario oficinas. Uso complementario terciario comercial y industrial almacenaje.

- Zonificación Zona XIII- Terciario 4. "La Hermosa". Uso mayoritario terciario hostelería. Uso complementario terciario comercial, dotacional privado cultural-deportivo, dotacional privado zonas verdes.

- Zonificación Zona VII Equipamiento Dotacional Comunitario. Uso mayoritario equipamiento público de infraestructuras-servicios urbanos, equipamiento público uso educativo, equipamiento público uso cultural-deportivo, equipamiento público uso administrativo-institucional, equipamiento público uso sanitario-asistencial.

- Zonificación Zona VII Equipamiento Dotacional de Servicios Técnicos y Comunicaciones.

- Zonificación Zona VIII Espacios libres y Zonas Verdes- Uso zonas verdes, parques y jardines.

- Zonificación Servicios de Infraestructuras y transporte

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

o 1.3.4.-Diseño de la estructura viaria y de distribución de espacios libres y equipamientos.

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Sancho Pérez, los planos de ordenación estructural y detallada señalan la ubicación de la reserva de suelo de cesión por parte de los sistemas locales incluidos en el sector (equipamiento y zona verde). Su destino y posición es vinculante y se grafía en los correspondientes planos normativos.
Este documento para la homologación del Sector, recoge la reserva planteada en la Modificación de las Normas Subsidiarias.

La superficie de cesión planteada en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Sancho Pérez, cumpliendo lo que determina la LSOTEX en su art 74, es:

	Según LSOTExtremadura	Según proyecto	%Sup. del sector.
Espacio libre (zona verde)	2/3 de la sup.dotacional 10%=37.238 m2	72.809 m2	19,56 %
Equipamiento	1/3 de la sup. dotacional 5%=18.619 m2	19.375 m2	5,20 %
Dotacional s/Art 74 LSOTEX	15% ámbito sector= 55.857 m2	92.184 m2	24,76 %

La propuesta contenida en la ordenación detallada concentra las dotaciones de zona verde de forma perimetral a los usos industriales y terciarios, permitiendo de esta forma una almohadilla verde con el entorno más inmediato y muy principalmente desde el acceso principal. La máxima concentración de verde se estructura al sur en contacto con la zona más pública y por consiguiente, con la capacidad de generar zonas de recreo tanto de visitantes como de trabajadores del Centro.

La ubicación de los usos dotacionales de equipamiento, al Norte del polígono así como su continuidad física con la zona verde permitirá en el futuro la planificación de un gran equipamiento con una gran zona verde vinculada al mismo, caso por ejemplo de espacios para la promoción de empresas de I+D, caso de promoción de estudios de grabación, etc. (se enumeran estos como simples ejemplos sin ninguna voluntad de determinar el futuro uso concreto de este equipamiento público). Igualmente el hecho de disponer del 10% de aprovechamiento total en el mismo ámbito permitirá en el momento de definición del equipamiento pensar en la posibilidad de servicios complementarios, etc.

La propia estructura de calles de la propuesta, con una buena adaptación topográfica que minimiza los movimientos de tierras y adapta las edificaciones a la pendiente natural del terreno, asegura el menor impacto visual posible. Ningún punto de la vialidad supera el 4% de pendiente lo que asegura los accesos practicables para personas con disminución física.

CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadu..
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

La estructura viaria propuesta prevé un único acceso rodado al polígono desde la Carretera Nacional N-630 para luego en el interior del sector ordenarse mediante un eje central que conecta con un vial perpendicular que delimita el cambio de tipologías industriales de pequeña empresa a gran empresa y todo envuelto mediante un anillo perimetral que permite una buena interconexión al interior del polígono. Interiormente a la distribución anteriormente descrita existen otros dos viales interiores paralelos a cada lado del eje principal que delimitan las distintas manzanas del polígono. Finalmente en la cara sur del polígono un vial de uso para vehículo tipo turismo permite el acceso a la zona de nave comercial y con ello este vial más ajardinado da entrada a la zona más pública del Sector.

El acceso rodado de conexión con la red general se resuelve con el nudo sobre la N-630 como se ha explicado anteriormente. Dicho nudo se ha dimensionado siguiendo las directrices del Ministerio de Fomento.

Los viales interiores excepto el descrito como acceso a la zona más comercial del polígono son de doble sentido para permitir un mejor y más rápido acceso a las distintas actividades industriales y minimizar los recorridos de los vehículos pesados. Los aparcamientos en superficie se concentran en el exterior del Sector y en las caras de los viales que no corresponden a zonas de acceso a las naves industriales.

Los accesos internos se estructuran según sea zona de acceso a naves industriales a zona de naves comerciales o zona de servicios o equipamiento.

o 1.3.5.-Distribución de los distintos usos y estructura general de la nueva ordenación.

La ordenación industrial planteada en la ordenación detallada corresponde a la ubicación de las máximas tipologías industriales y terciarias distintas posibles.

La tipología de nave aislada adosada, nave pequeña para almacén, pequeño taller, sede de empresas de trabajadores autónomos con una pequeña oficina en la planta primera, pequeñas empresas de servicios, empresas con tres, cuatro vehículos, etc. Esta tipología lo único que requiere es un buen acceso para vehículos de carga y/o distribución. Así mismo la posibilidad de crecimiento es un valor de gran importancia, por ello cada manzana de naves (que configura un único edificio aislado exento que luego se divide en distintas actividades según sea su división horizontal) sitúa el pavimento de las mismas en la misma cota de modo que siempre se pueden enlazar hasta crear una nave aislada exenta. El reglamento de seguridad contra incendios de las actividades industriales limita para cada tipo de edificio, aislado, entre medianeras, etc. el tipo y la superficie de la actividad compatible.

En el frente de la autovía, grandes empresas (seguramente muy vinculadas a la distribución y al sector agroalimentario) donde la publicidad generada mediante su visión desde la autovía sea un elemento muy valorado. Empresas con edificaciones aisladas exentas y que por lo tanto tengan pocas limitaciones por incompatibilidad de sus usos con otras vecinas. Estas empresas pueden resolver en su interior los distintas zonas de carga y descarga con sus muelles, área de visitas, oficinas y otros servicios.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

En el frente a la Carretera Nacional se ubican parte de las industrias con uso terciario de carácter comercial (para justamente multiplicar su visión y poder hacer reclamo a los usuarios de la Carretera) así como los edificios de servicios tipo el Hotel previsto inicialmente para 50 dormitorios, con sus áreas de restauración, gasolinera, sala de convenciones, etc., el Gran Contenedor Comercial tipo Makro, C+C, u otros destinados tanto al por mayor como a la venta al detalle. Esta zona requiere de un área de aparcamiento propia, área de relax, zona verde y zona de paseo.

Finalmente en el frente sur se establecen una serie de naves de uso terciario con frente comercial con la idea de crear "el boulevard comercial" donde una serie de actividades independientes se colocan en la misma zona permitiendo que el usuario deambule por su exterior comparando los servicios que se le ofrecen. Como si una calle comercial se tratara. Esta zona está igualmente dotada de servicios para los niños, parque infantil, zona verde, área de restauración, zona de paseo, etc. En su vértice más al este se ubica el Centro Operativo del polígono con los edificios de oficinas, sedes de las empresas corporativas establecidas en el polígono así como el Centro Director del mismo.

Todas estas determinaciones corresponden a las determinaciones propias de la Ordenación Detallada del Sector.

Tipo	Definición	Superficie
-Zona IX-Industrial 4	Nave industrial	143.714 m2
-Zona X- Terciario1	Comercial	28.061 m2
-Zona XI- Terciario2	Comercial	17.459 m2
-Zona XII- Terciario3	Oficinas	5.303 m2
-Zona XIII-Terciario4	Hostelería y Turismo	8.898 m2
-Zona VII- Equip. Dotacional Comunitario	Comunitario A, B, C	19.375 m2
-Zona VII- Equip. Dotacional Servicios Técnicos y Comunicaciones	Servicios Técnicos Transportes y Comunicaciones	2.000 m2
-Zona VIII- Espacios Libres y Zona Verde	Zona verde	72.809 m2
-Zonificación Servicios de Infraestructuras y Transporte	Sist. Viario	74.761 m2

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

1.4.-JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO PARA LA HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR .

1.4.1.-Justificación jurídica.

Según la Disposición Transitoria Segunda de la LSOTEX, la aprobación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación que modifiquen determinaciones de los Planes Generales Municipales (en el caso que nos ocupa, Normas Subsidiarias) vigentes a la entrada en vigor de la LSOTEX, requerirá la homologación del ámbito o sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente en el procedimiento de aprobación de dichos instrumentos, siempre que estos contengan los documentos y las determinaciones requeridos a tal fin.

La legislación aplicable que afecta al ámbito de esta homologación es: el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley del Suelo y de Ordenación Territorial de Extremadura, ley 15/2001 del 14 de diciembre y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura RPEx (Decreto 7/2007).

Esta homologación del ámbito correspondiente al S.A.U. "La Hermosa", planteada conjuntamente con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez pretende la homologación del suelo objeto de esta Modificación como Suelo Urbanizable (SAU) a la LSOTEX, del nuevo Sector industrial, terciario "La Hermosa" mediante el establecimiento de las determinaciones propias de la Ordenación Estructural y Ordenación Detallada del mismo, conforme a la LSOTEX 15/2001 y su reglamento RPEx Decreto 7/2007.

o 1.4.2.-Justificación social.

El interés público de la propuesta y su repercusión socio económica se justifica en:

-Resolver el déficit de suelo industrial libre de actividad en el municipio y por extensión de la comarca, generando suelo para nuevas transformaciones económicas de la población.

-Crear un gran polo industrial que da visibilidad a la presencia del municipio y permite la ubicación de muy distintas tipologías industriales, desde la pequeña nave taller hasta la gran industria de distribución.

-La creación de piezas de servicios, oficinas, hotel, áreas industriales con fachada comercial, que dotan de nuevos recursos al municipio. La creación de un polígono de última generación con interconexión de distintos usos y tipologías.

-La cesión al municipio de suelos estratégicos para la generación de zonas verdes..

-La cesión al municipio del suelo correspondiente al 10% de aprovechamiento medio, posibilitando con ello el inicio de una política propia de incentivo de vivero de empresas.

-La posible creación de un aprovechamiento de las cubiertas de los edificios para crear una planta fotovoltaica para generación de corriente eléctrica con métodos sostenibles y de aprovechamiento de los recursos naturales. (cesión igualmente de la posibilidad de creación del 10% de dicha posible planta).

Fijación de las directrices que resultan del desarrollo industrial del municipio, establecimiento de usos globales, definición de las intensidades edificatorias máximas, ordenación de los establecimientos y evaluación del tráfico que estos generen.

La creación de puestos de trabajo directos, durante el período de construcción y posteriormente con el establecimiento de las distintas actividades así como con la fijación de un tejido industrial estable en la zona. La presencia de un polo industrial potente asegura cubrir las necesidades de trabajo de buena parte de la población joven del municipio.

Permitir la creación de un conjunto de empresas dotadas de las últimas tecnologías en comunicaciones, con una accesibilidad óptima y con la posibilidad de crecimiento estable debido a sus buenas condiciones de producción.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

Conseguir por consiguiente mejorar la vida de los ciudadanos del municipio mediante la aparición de nuevos polos de actividad que les permitan nuevas expectativas en su desarrollo.

o 1.4.3.- Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

En esta homologación del sector "la Hermosa" a la LSOTEX, tramitada conjuntamente con la Modificación Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez se señala la ubicación de la reserva de suelo de cesión por parte de los sistemas locales incluidos en el sector (equipamiento y zona verde) en su correspondiente ordenación detallada.

La superficie de cesión es mayor a aquella que establece la LSOTEX, estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, como se puede comprobar en los cuadros que se adjuntan. Ello justifica la reforma pretendida en relación con la red básica de dotaciones.

	Según LSOTExtremadura	**Según proyecto**	**%Sup. del sector.**
Espacio libre (zona verde)	2/3 de la sup.dotacional 10%=37.238 m2	72.809 m2	19,56 %
Equipamiento	1/3 de la sup. dotacional 5%=18.619 m2	19.375 m2	5,20 %
Dotacional s/Art 74 LSOTEX	15% ámbito sector= 55.857 m2	92.184 m2	24,76 %

En la siguiente tabla se reflejan las reservas establecidas en función de lo establecido en el Replanex:

		REPLANEX ART.28		**Sector "La Hermosa"**
CAT.	**Tipo:**	**Estándar**	**Requeridos**	**Ordenación**
SIPS				
	Equipamiento Social	5%	18.619 m²	19.375m²
SELDUP(1)				
	Jardines	10%	37.238m²	72.809 m²
APARC.				
	Aparcamientos	1plaza/100m² construidos	2.400 plazas	2.400 plazas en interior de parcela
	Aparcamiento de carácter público	1plaza/200m² construidos	1.135 plazas	1.135 plazas

(1) Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

Se justifica entonces el cumplimiento de la reserva de suelo para dotaciones del área ordenada

Los espacios destinados a zona dotacional de equipamientos y zonas verdes y ajardinamiento se estructurarán como sigue:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

La propia cesión de espacios libres y suelo de equipamiento para el municipio, así como el cumplimiento de la cesión del 10% de aprovechamiento total del Sector (10% del aprovechamiento objetivo total medio), según se establece en el artículo 31.2 b) LSOTEX 15/2001 y en el artículo 74.2 de la misma Ley.

La reserva de suelo dotacional será como mínimo del quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha superficie a zonas verdes.

Previsión del número adecuado de aparcamientos, según el Art. 74. 2.2 d. LSOTEX 15/2001 del 14 de diciembre. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m2 de edificación, anexas o no al viario deberán tener carácter público.

Según 28.1.d de RPEx plazas de carácter privado 1 plaza/100 m2 construidos; plazas de carácter público 1 plaza/ 200m2 de techo potencialmente edificable debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establece la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Según el Art. 121 de las NNSS, la previsión de plazas de aparcamiento seria de 1 plaza de aparcamiento / 100 m2 de superficie edificada en zonas comerciales , edificios públicos y industriales o 1 plaza de aparcamiento en zonas industriales cada 5 operarios productores.

El nuevo sector "La Hermosa" cumple escrupulosamente esta reserva de aparcamiento público anexo a la vialidad ya que el techo estimado es de 226.539 m2 y la reserva establecida en la vialidad pública es de 1.135 plazas, equivalente a 0,5 plazas por cada 100 m2 de edificación.

o 1.4.4.- La edificabilidad propuesta.

La propuesta que representa este nuevo sector S.A.U. "La Hermosa" de incremento de techo en función de cada uno de los tipos planteados y recogida en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez que se tramitan conjuntamente es:

Propuesta	Superficie (m^2 de techo)
Naves aparador/comercial	39.285
Sedes corporativas, industria grande o mediana	31.670
Comercial (PB+altillo)	17.459
Industria mediana o pequeña, servicios logísticos	119.227
Hostelería, comercial, equipamiento privado y complementario	8.898
Centro direccional, oficinas	10.000
TOTAL	226.539

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

Esta edificabilidad subdividida según los planos de ordenación detallada, para cada una de las unidades de edificación, tenemos:

Unidad Edificación	Zona	Uso	Edificab.
Unidad Edificación 1	Zona IX-IND-4	Industrial	25.516 m2
Unidad Edificación 2	Zona IX-IND-4	Industrial	29.765 m2
Unidad Edificación 3	Zona IX-IND-4	Industrial	31.933 m2
Unidad Edificación 4	Zona IX-IND-4	Industrial	32.012 m2
Unidad Edificación 5	Zona IX-IND-4	Industrial	15.826 m2
Unidad Edificación 6	Zona IX-IND-4	Industrial	15.845 m2
Unidad Edificación 7	Zona X-Terciario 1	Industrial- Comercial	10.490 m2
Unidad Edificación 8	Zona XI-Terciario 2	Comercial sup. Media complementarios	17.459 m2
Unidad Edificación 9	Zona XIII-Terciario 4	Hotel complementarios	8.898 m2
Unidad Edificación 10	Zona X-Terciario 1	Industrial- Comercial	28.795 m2
Unidad Edificación 11	Zona XII-Terciario 3	Oficinas complementarios	10.000 m2
Dotacional Equipamiento	Zona VII- Dotacional	Uso social interés público. Equipamiento Institucional	13.562 m2*
Servicios Infraestructura y Transporte	Reserva infraestructuras	Espacios para instalaciones de infraestructuras	
Dotacional Espacios Libres Zona Verde	Zona VIII- Espacios Libres y Zona Verde	Espacios Libres	
Viales	Viario	Vialidad	
TOTAL			240.101 m2

*Los Servicios de Interés Público y Social de cesión pública no computan a efectos de edificabilidad del sector.

Todas dotaciones propuestas de equipamiento y zona verde son de 19.375 m2 y 72.809 m2 respectivamente. Todas las zonas verdes propuestas tienen continuidad y permiten la inscripción de un círculo de 30 metros de forma sobrada.

Los usos a los que se somete este nuevo sector S.A.U. "La Hermosa" son:

Uso industrial. 150.897 m2 de techo previsto asimilado a uso industrial en distintos tamaños de nave, desde la nave pequeña con edificación aislada adosada, nave mediana o grande con edificaciones que oscilan entre aislada adosada o aislada exenta.

Uso terciario. Dentro de este uso encontramos tres situaciones con usos mayoritarios distintos. Edificaciones con uso mayoritario comercial, edificaciones con uso mayoritario de oficinas y finalmente edificaciones con uso mayoritario hotelero. Las edificaciones con uso mayoritario comercial representan un techo propuesto de 56.744 m2 con edificaciones aisladas adosadas o aisladas exentas. Las edificaciones con uso mayoritario hotelero y oficinas se plantean con edificaciones aisladas exentas y con un techo propuesto respectivamente de 8.898 m2 y 10.000 m2.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

1.4.5.-Incidencia en la Ordenación del Territorio.

Puesto que la presente modificación supone un aumento del suelo urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez, mediante el establecimiento de un nuevo área de suelo urbanizable ordenado, ésta afecta a la estructura general del territorio, pudiendo afectar asimismo a las dotaciones de espacios libres y al sistema de infraestructura básicas.

1.4.5.1- Sistemas de espacios libres y zonas verdes

El cálculo de los sistemas de espacios libres y zonas verdes en las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez, se ha realizado para una población horizonte de 4.124 habitantes según se desprende del punto 2.1.2.1 de la memoria justificativa de las Normas Subsidiarias, 2.933 de población real y 1.191 de incremento de población por las distintas unidades de ejecución programadas. Tal y como se recoge en el apartado anteriormente citado de las Normas Subsidiarias, la dotación prevista de sistemas de espacios libres y zonas verdes por habitante, para dicha población horizonte, supera el mínimo exigido por la ley del suelo en el artículo 28 Replanex. Puesto que nuestra modificación supone un incremento de los espacios libres y zonas verdes, y no supone incremento del horizonte de población, las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez, , una vez aprobada esta modificación, seguirán superando el mínimo de reserva de espacios libres por habitantes exigidos.

1.4.5.2- Sistemas de Infraestructuras básicas

Según confirmación de las compañías responsables de las infraestructuras de alcantarillado, agua potable, electricidad y telefonía, la red general de la Puebla de Sancho Pérez, cuenta con la capacidad necesaria para dotar de servicio a nuestro sector.

1.4.5.3- Red de abastecimiento de agua

En cuanto al consumo previsto, la capacidad de captación de la red municipal permite el abastecimiento del sector ordenado, tal y como determinan los informes sectoriales correspondientes, tanto del propio Ayuntamiento como de la Consejería y Confederación, son asumibles con un máximo de 96.000 m3/año para suministro de consumo a los nuevos usos del Sector y a un máximo de 4.000 m3/año para riego de las zonas verdes del Sector..

Estas dotaciones significan una dotación año de 400 litros m2 año equivalente a 40 m3/año por unidad de 100 m2 construidos, unificando todos los usos al mismo consumo. Ello equivale a un consumo de 110 litros/100m2 construidos dia o lo que es lo mismo, el agua consumida por vivienda/día en el área metropolitana de Barcelona.

La dotación de agua para riego de 4.000 m3/año equivale a 0,15 litros de agua/m2 de zona verde /día. Más que razonable para el área programada.

JUNTA DE EXTREMADURA
COPIA DIGITAL
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 NOV. 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

1.4.5.4- Red de saneamiento

Toda la superficie que abarca el nuevo sector delimitado se depurará mediante la creación de una nueva depuradora. Previo al vertido de las aguas depuradas y al vertido de aguas pluviales al cauce de dominio público se solicitarán los correspondientes permisos a la Confederación Hidrográfica.

La red interior será separativa. Cada establecimiento dispondrá de registros para el control de sus vertidos a la red pública. En caso de instalaciones industriales que en su proceso fabril o manufacturero, generasen algún tipo de contaminación que conllevara una necesidad de depuración suplementaria, a juicio de la Confederación Hidrográfico o de la Junta de Extremadura, se verá obligada a establecer, en el interior de su recinto, su propia estación depuradora legalizada según criterios de Confederación o del Departamento correspondiente de la Junta de Extremadura, así como a su mantenimiento y legalización, como actos previos a la otorgación de su correspondiente licencia de actividad.

1.4.5.5- Red de alimentación eléctrica

Esta es la infraestructura básica sobre la que más incide la modificación. Para soslayar el aumento de consumo eléctrico se va a acometer una nueva subestación, tal como se recoge en el informe de la compañía suministradora que se adjunta en el presente documento.

Para dicha reconfiguración se ha estimado un consumo medio de 100 W/m² construido, lo que hace un total de 25.570kW.

1.4.5.6- Red de alumbrado público

La red de alumbrado público se ha considerado en la previsión de potencia de cara a la configuración de la subestación.

1.4.5.7- Red de Telefonía

Según la compañía de telecomunicaciones, la central existente en el municipio, tiene capacidad suficiente para asumir la demanda de nuevas líneas en el sector.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

1.4.5.8- Sistema Viario

-El sistema viario local

El uso específico a que se va destinar el nuevo suelo urbanizable no va a suponer un aumento considerable del flujo de tráfico ya que el máximo flujo de tránsito se produce en los servicios de distribución desde el Sector a través de la N-630 y la Autovía de La Plata, motores de la configuración del Sector.

El tráfico derivado hacia el núcleo urbano de La Puebla de Sancho Pérez será mínimo y en todo caso, la reclasificación del suelo como SAU permitirá que determinadas actividades

industriales que se estaban establecidas en el núcleo urbano puedan trasladarse al nuevo polígono liberando de tránsito pesado la red viaria interior al núcleo del municipio.

El acceso al polígono se hará desde la carretera N-630.
Así se ha optado por un diseño de nudo de acceso siguiendo las directrices del Ministerio de Fomento.

-El sistema viario regional

El aumento de flujo de tráfico, en lo que se refiere a la circulación de camiones, es evidente que no va a influir en otras comunicaciones terrestres, tales como la autovía de la Plata o la carretera nacional N-630 ya que el centro se alimenta del flujo que transcurre por dichas vías, no incrementando el tránsito global de las mismas, aunque es bien cierto que se puede producir una concentración de flujo en los accesos al sector.

Este punto es el que ha servido para diseñar el acceso y es el que ha certificado el Ministerio de Fomento con la aceptación de que el Sector S.A.U. "La Hermosa" tenga toda su organización viaria desde su único acceso a la N-630.

1.4.6.- Gestión del planeamiento del Suelo Urbanizable Ordenado.

El suelo urbanizable ordenado está exclusivamente constituido por el nuevo sector delimitado por esta Modificación, y, los sectores urbanizables que a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez tienen ya su planeamiento aprobado.

Por tanto para la determinación del aprovechamiento medio del nuevo sector urbanizable según el art 38 del RPEx, se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de esta.

Según el Art 31 del RPEx, el aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento urbanístico.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

Con todo lo expuesto el aprovechamiento del suelo urbanizable ordenado surgido de la presente modificación queda resumido en el siguiente cuadro:

ÁREA	SUPERFICIE	ZONA	Edificabilidad total	Edificabilid.sin edificabilidad dotacional	Aprovechamiento medio
	(S) m²		(E) m²c	(E) m²c	(U.A./S)
Sector "La Hermosa"	372.380 m2	Industrial i/o Terciario	240.101 m2	226.539 m2	0,6084

A falta de coeficientes de ponderación concretos y actualizados (las Normas Subsidiarias no los fijan en ningún caso) estos se definirán en el correspondiente proyecto de reparcelación según determina el Art 38.3-2 del RPEx. De todos modos, si estos no son así fijados se

entenderá que el valor de los distintos tipos de techo generado es equivalente entre ellos, igualando el valor/m2 de todos los tipos de techo generado.

Magnitudes básicas de la ordenación

El resultado de la ordenación descrita en esta memoria se refleja en las superficies de la siguiente tabla:

Unidad Edificación	Zona	Uso	Sup.(m²)	Coef. Edific. neto	Edificab.	Plazas Aparc.	*Adapt. Minus.*
Unidad Edificación 1	Zona IX-IND-4	Industrial	24.301 m2	1,05	25.516 m2	255 int + 127 calle	2
Unidad Edificación 2	Zona IX-IND-4	Industrial	28.349 m2	1,05	29.765 m2	297 int + 150 calle	3
Unidad Edificación 3	Zona IX-IND-4	Industrial	30.413 m2	1,05	31.933 m2	320 int + 160 calle	3
Unidad Edificación 4	Zona IX-IND-4	Industrial	30.488 m2	1,05	32.012 m2	320 int + 160 calle	3
Unidad Edificación 5	Zona IX-IND-4	Industrial	15.072 m2	1,05	15.826 m2	158 int + 79 calle	2
Unidad Edificación 6	Zona IX-IND-4	Industrial	15.091 m2	1,05	15.845 m2	158 int + 79 calle	2
Unidad Edificación 7	Zona X-Terciario 1	Industrial-Comercial	7.493 m2	1,40	10.490 m2	104 int + 52 calle	1
Unidad Edificación 8	Zona XI-Terciario 2	Comercial Media complementarios	17.459 m2	1,00	17.459 m2	174 int parcela + 87 calle	2
Unidad Edificación 9	Zona XIII-Terciario 4	Hotel complementarios	8.898 m2	1,00	8.898 m2	89 int parcela + 45 calle	1
Unidad Edificación 10	Zona X-Terciario 1	Industrial-Comercial	20.568 m2	1,40	28.795 m2	288 int + 144 calle	3
Unidad Edificación 11	Zona XII-Terciario 3	Oficinas complementarios	5.303 m2	1,88	10.000 m2	100 int parcela + 50 calle	1
Dotacional Equipamiento	Zona VII-Dotacional	Uso social int. público. Equipam. Institucion.	19.375 m2	0,70	13.562 m2 *	135 int parcela + 68 calle	2
Servicios Infraestructura y Transporte	Reserva infraestruct.	Espacios instal. Infraestruct.	2.000 m2				
Dotacional Esp. Libres Zona Verde	Zona VIII-Esp. Libres y Zona Verde	Espacios Libres	72.809 m2				
Viales	Servicios Infraestrc. Transporte	Vialidad	74.761 m2				
TOTAL			372.380 m2	0,64	240.101m2	2401 plzs en parcel	25

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

1.5.-DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

o 1.5.1.-Justificación de la adecuación a la ordenación estructural.

Como determina el artículo 25 del RPEX, tienen la condición de ordenación estructural , la clasificación del suelo con la delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas, el señalamiento del perímetro geométrico del Sector, la determinación de la secuencia lógica de su desarrollo y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación. Del mismo modo tienen la consideración de ordenación estructural, el establecimiento de los usos globales y compatibles, la definición de las intensidades edificatorias, la delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento medio que corresponda en el suelo urbanizable, la determinación de la red básica de terrenos de destino dotacional público, equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad supramunicipal, los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres y otras dotaciones de cualquier índole que por su función o destino específico deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal, terrenos dotacionales cuya ubicación convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y edificios que puedan ejecutarse en su entorno.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión [illegible] acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

o 1.5.2.-Determinaciones de la Ordenación Estructural

Esta homologación recoge las determinaciones previstas en el artículo 70 de la Ley de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. LSOTEX 15/2001 del 14 de diciembre, el artículo 25 del RPEx (ordenación estructural) y el Art. 106 del RPEx (documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística)

"La ordenación estructural del territorio municipal mediante las siguientes determinaciones":

a).-Fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez determina como ordenación estructural la clasificación del suelo como SAU definiendo un único sector con uso global industrial, posibilitando el desarrollo industrial del municipio.

b).-Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.

El suelo se ha clasificado como SAU formando un único sector denominado "La Hermosa" y con este documento se pretende su homologación a la LSOTEX. Superficie Total del sector: 372.380 m2

c).-Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de Sectores

Se establece un Sector único para todo el ámbito correspondiente al Sector S.A.U. "La Hermosa". Los terrenos incluidos en el sector de uso terciario- industrial que se ordenan, lo configuran las parcelas catastrales 106,107,115,116,117,118,119,238 y 239, inscritas en el catastro de rústica del polígono 011 del paraje de la Hermosa.

d).- Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades edificatorias, delimitación área de reparto y fijación del aprovechamiento medio.

Los usos globales establecidos son el industrial y el terciario.
Los compatibles, Dotacional, Zonas Verdes y aquellos definidos en cada zona por sus ordenanzas particulares.

El ámbito S.A.U. "La Hermosa" constituye una única área de reparto y el aprovechamiento medio se determina entre la edificabilidad (sin contabilizar la dotacional) y la superficie del ámbito representado.
Edificabilidad global: 0,6084 m2/m2
Edificabilidad total: 226.539 m2 (techo)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

f).- Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales.

La propuesta por su mismo carácter de polígono industrial ya ordena los establecimientos en función de su posición con las vías de comunicación, en particular con la N-630, sin la presencia de una vía estructural de transporte no sería posible establecer un polígono industrial en dicho sector. Sería imposible encontrar en el municipio unos terrenos con mejor comunicación a las principales vías de acceso rodado N-630 y Autovía de la Plata.

i).- Ordenación de la localización y distancias a otros usos así como instalaciones y actividades donde se produzcan sustancias peligrosas en el suelo urbanizable

La posición del Sector respecto al núcleo urbano de la Puebla de Sancho Pérez y respecto a cualquier otro núcleo habitado, representa una distancia superior a los dos kilómetros, configurándose, por ello, como un emplazamiento óptimo para un desarrollo industrial del municipio que no afecte a las vías de comunicación interiores al núcleo urbano ni tampoco afecte a la calidad ambiental..

j).- Fijación de los objetivos a desarrollar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Los objetivos son la reclasificación del suelo SNU (ordinario y especialmente protegido) a SAU con ordenación estructural detallada, creando un único sector de uso principal industrial y posibilitar el desarrollo posterior de la edificación mediante la posterior presentación del Programa de Ejecución.

h).-Debe establecerse como parte de la Ordenación Estructural la delimitación del área de reparto s/Art. 70 1 d LSOTEX, 25.4 RPEx.

El área de reparto lo compone un sector completo. En este caso el ámbito de esta MPNNSS lo configura un único sector y por ello se configura igualmente como área de reparto a efectos de este precepto.
El sector configura un área de reparto independiente
Aprovechamiento medio: 0,6084 u.a./m2
Se delimita una única Unidad de Actuación para todo el sector.

k).-Debe delimitarse la o las unidades de actuación urbanizadora en las que se divida el sector, de acuerdo con el Art. 33 RPEx.

Se establece una única unidad de actuación urbanizadora para todo el Sector.

o Localización y otras determinaciones: Se determina como ordenación estructural la clasificación del suelo como SAU definiendo un único sector con uso global industrial y/o terciario Sector delimitado por la la carretera Nacional N-630, la Autovía de la Plata, camino inferior por el Sur para explotación agrícola y por el Norte futura salida de la Autovía para enlazar con la futura carretera hacia Córdoba y con otros terrenos de uso agrícola.

Los terrenos incluidos en el sector S.A.U. "La Hermosa" de uso terciario- industrial que reclasifica esta MPNNSS como suelo apto para urbanizar disponen de una superficie total según catastro de 370.497 m2 y de 372.380 m2 según topográfico efectuado para la ocasión y que se adjunta conjuntamente a los planos informativos.

Los objetivos son la reclasificación del suelo SNU (ordinario y especialmente protegido) a SAU con ordenación estructural detallada, creando un único sector de uso industrial y terciario y posibilitar el desarrollo posterior de la edificación mediante la posterior presentación del programa de ejecución.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

- Gestión: Privada, Sistema de Compensación.
- Uso prioritario: Industrial
- Usos compatibles: Dotacional, Zonas Verdes
- Edificabilidad. El techo máximo de aprovechamiento lucrativo 226.539 m2. La división para cada tipología se establece en la ordenación detallada.
- Ocupación. La superficie edificable máxima (ocupación) es del 70% aunque la ordenación detallada define para cada zona su porcentaje de ocupación máxima.
- Aprovechamiento medio del área de reparto: 0,6084 U.A./m2
- Planeamiento de desarrollo: Cuenta con ordenación detallada homologada.
- Ejecución: Mediante Programa de ejecución y Proyecto de Urbanización.

o 1.5.3.-Descripción de la Ordenación detallada prevista.

La ordenación detallada, es la que resuelve el diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, no integrado en la red básica de reservas. Esta red comprende las reservas de espacios públicos, en trazado de las vías de comunicación propias de cada sector definiendo sus alineaciones, cotas de rasantes y características del enlace con el sistema general de comunicaciones.

La ordenación detallada define los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas. La fijación de dotaciones públicas para el sistema local cumpliendo los estándares mínimos definidos en los art 27, 28 y 30 del RPEx y el 74 de la LSOTEX. La definición de las unidades de actuación urbanizadora.

La ordenación detallada define las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones así como su enlace con las redes municipales existentes.

La ordenación detallada, definirá igualmente la parcelación de los terrenos o el régimen a que deba ajustarse su parcelación en función de sus tipologías edificatorias previstas para cada zona.

CESIONES Y DOTACIONES PÚBLICAS

-Reserva de suelo dotacional: 92.184 m2
-Espacios libres y zonas verdes: 72.809 m2
-Dotacional público (equipamientos): 19.375 m2
-Sistema Viario: 74.761 m2
-Servicios técnicos e infraestructuras: 2.000 m2
-Plazas de aparcamiento públicas: 1.135 (se cumplirá con la reserva establecida en la legislación en materia de accesibilidad)
-Plazas de aparcamiento privadas: 1 plaza/ 100 m2 de superficie construida.
-Aprovechamiento Ayuntamiento: Se cederá suelo suficiente para materializar el 10% del aprovechamiento total del sector (22.653,90 m2 techo).

o 1.5.4.-Definición de los elementos propios de la red secundaria de dotaciones y su cómputo en la Ordenación detallada del Sector SAU La Hermosa..

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez fija las determinaciones previstas en el artículo 70 de la Ley de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. LSOTEX 15/2001 del 14 de diciembre, y en particular el artículo 26 del RPEx (ordenación detallada) .

"Tienen la condición de determinaciones de ordenación detallada las siguientes:

1.- El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas.
La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez determina las reservas de espacio público y el trazado de las vías de comunicación del sector, que a su vez forma la única unidad de actuación, precisando su delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes y características del enlace con el sistema general de comunicaciones. Así pues, toda la determinación sobre la vialidad del Sector, reserva, alineaciones, rasantes, tipos de vías y conexión con el sistema general de comunicaciones (N-630) tienen la consideración de ordenación detallada.

2.-La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas.....
Así se determina en las ordenanzas (los usos pormenorizados, los compatibles y los prohibidos).

Las distintas zonas planteadas, cada una de ellas con su ordenanza correspondiente son:

-Zonificación Zona IX-Ind. 4 (nave industrial pequeña), uso principal industrial. Uso complementario terciario, comercial al por mayor.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

- Zonificación Zona X- Terciario 1 "La Hermosa" (comercial nave pequeña) uso mayoritario terciario, comercial. Uso complementario industrial almacenaje.

- Zonificación Zona XI- Terciario 2 "La Hermosa" (comercial nave grande) uso mayoritario terciario, comercial. Uso complementario industrial almacenaje, uso privado de infraestructuras-servicios urbanos (gasolinera).

- Zonificación Zona XII- Terciario 3 "La Hermosa". (oficinas) Uso mayoritario terciario oficinas. Uso complementario terciario comercial y industrial almacenaje.

- Zonificación Zona XIII- Terciario 4. "La Hermosa". Uso mayoritario terciario hostelería. Uso complementario terciario comercial, dotacional privado cultural-deportivo, dotacional privado zonas verdes.

- Zonificación Zona VII Equipamiento Dotacional Comunitario. Uso mayoritario equipamiento público de infraestructuras-servicios urbanos, equipamiento público uso educativo, equipamiento público uso cultural-deportivo, equipamiento público uso administrativo-institucional, equipamiento público uso sanitario-asistencial.

- Zonificación Zona VII Equipamiento Dotacional de Servicios Técnicos y Comunicaciones.

- Zonificación Zona VIII Espacios libres y Zonas Verdes- Uso zonas verdes, parques y jardines.

- Zonificación Servicios de Infraestructuras y transporte.

3.-La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local.....

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez fija las reservas de dotaciones. Así en la siguiente tabla se reflejan las reservas establecidas en función de lo establecido en el Replanex:

		REPLANEX ART.28		**Sector "La Hermosa"**
CAT.	**Tipo:**	**Estándar**	**Requeridos**	**Ordenación**
SIPS				
	Equipamiento Social	5%	18.619 m²	19.375m²
SELDUP(1)				
	Jardines	10%	37.238m²	72.809 m²
APARC.				
	Aparcamientos	1plaza/100m² construidos	2.400 plazas	2.400 plazas en interior de parcela
	Aparcamiento de carácter público	1plaza/200m² construidos	1.135 plazas	1.135 plazas

(1) Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

Así pues, las reservas de dotaciones para equipamiento y zonas verdes tienen consideración de sistemas locales dotacionales.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Territorio de Extremadura, en sesión celebrada el día de la fecha, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

4.- La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora.

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez delimita una única unidad de actuación urbanizadora. Dicha delimitación pertenece a las determinaciones de la ordenación detallada.

5.- La precisión para cada uno de los sectores de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica .....

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez en los planos correspondientes así lo indica. En el punto 1.5.7. de esta memoria se establecen las características de cada una de las redes de abastecimiento de los distintos servicios, según lo que se determina en los distintos informes de las compañías suministradoras y según las determinaciones de las propias Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez.

6.-La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística.

En las distintas ordenanzas se establecen los criterios de parcela y fachada mínima que han de servir para cada una de las calificaciones propuestas para la posterior reparcelación de cada zona.

Ocupación posible . La superficie edificable (ocupación) máxima es de 138.729 m2 según cuadro adjunto.

Unidad Edificación	Zona	Sup.(m²)	Ocupación	Sup. ocupación(m²)
Unidad Edificación 1	Zona IX-IND-4	24.301 m2	70%	17.010 m2
Unidad Edificación 2	Zona IX-IND-4	28.349 m2	70%	19.844 m2
Unidad Edificación 3	Zona IX-IND-4	30.413 m2	70%	21.289 m2
Unidad Edificación 4	Zona IX-IND-4	30.488 m2	70%	21.341 m2
Unidad Edificación 5	Zona IX-IND-4	15.072 m2	70%	10.550 m2
Unidad Edificación 6	Zona IX-IND-4	15.091 m2	70%	10.563 m2
Unidad Edificación 7	Zona X-Terciario 1	7.493 m2	70%	5.245 m2
Unidad Edificación 8	Zona XI-Terciario 2	17.459 m2	70%	12.221 m2
Unidad Edificación 9	Zona XIII-Terciario 4	8.898 m2	50%	4.449 m2
Unidad Edificación 10	Zona X-Terciario 1	20.568 m2	70%	14.397 m2
Unidad Edificación 11	Zona XII-Terciario 3	5.303 m2	50%	2651 m2
Dotacional Equipamiento	Zona VII- Dotacional	19.375 m2	70%	13562 m2
Servicios Infraestructura y Transporte	Reserva infraestruct.	2.000 m2		
Dotacional Esp. Libres Zona Verde	Zona VIII- Esp. Libres y Zona Verde	72.809 m2		
Viales	Servicios Infraestrc. Transporte	74.761 m2		
TOTAL		372.380 m2		

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida
26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Gamero Rodas

Infraestructuras comunes. Previo a la realización de la urbanización será necesaria la realización de las infraestructuras y afecciones generales de la zona, pudiéndose realizar de forma simultanea a las obras de urbanización general. Las actuaciones previas son:
Realización de la conexión con la N-630, acorde con el trazado propuesto y el vial de acceso del área con esta, considerado Sistema Local del sector, siendo necesaria su ejecución previa

o simultánea para cualquier obra de urbanización. Los Centros de Transformación de red eléctrica que abastecen a servicios comunes a ambas unidades.

Obras de Urbanización. Las conexiones y redes de infraestructuras comunes a la unidad de ejecución, serán objeto de un proyecto de obras, que debe contener las condiciones de conexión de a dichas redes.

o 1.5.5.-Previsión de Programación y Gestión.

-1.5.5.1. La propiedad de los suelos y la gestión urbanística.

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez y la simultánea homologación del ámbito del Sector S.A.U. "La Hermosa" se formula por iniciativa privada como consecuencia de la voluntad de inversión en el sector de la propiedad mayoritaria del mismo, formulada de forma continuada frente tanto al Excmo. Alcalde de la Puebla de Sancho Pérez como frente a la asociación de empresarios y conjunto de partidos políticos del municipio.

Posteriormente, la a tramitación de la MPNNSS se desarrollará según lo previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. LSOTEX 15/2001 del 14 de diciembre.

El desarrollo urbanístico del nuevo sector industrial reflejado en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez podrá tramitarse de acuerdo con el Art. 134 b de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura LSOTEX 15/2001 del 14 de diciembre donde se establece la Consulta de Viabilidad y las condiciones para la tramitación simplificada de los programas de ejecución, así siguiendo con el procedimiento simplificado establecido en dicho artículo de la LSOTEX no será necesaria su presentación tal y como se contempla en el artículo 10.4 del mismo Texto Legal. Conjuntamente con ello, se deberá cumplir con lo establecido en el Art. 10 del LSOTEX calidades, plazos y diseño urbano.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Edo: Miguel Angel Gamero Rodas

-1.5.5.2. Plazos del desarrollo urbanístico:

Presentación del Programa de Ejecución antes de los 24 meses de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez y homologación del nuevo sector S.A.U. "La Hermosa" ala LSOTEX..

- Cesión de los terrenos destinados a Dotaciones Públicas, cesión de porcentaje de aprovechamiento lucrativo que corresponda, y ejecución de la Urbanización: antes de 24 meses de la Aprobación Definitiva de la MPNNSS y Programa de Ejecución.
- Solicitud de licencias de edificación: antes de 24 meses de la culminación del cumplimiento de los deberes indicados en el párrafo anterior.
  Finalización de la ejecución de la edificación: antes de los 24 meses del otorgamiento de la licencia.

La empresa promotora Quat Inversiones SL, propietaria de la mayoría del suelo del Sector, principalmente industrial, pretende desarrollar el mismo..

-1.5.5.3. Deberes y derechos de los propietarios del sector.

De acuerdo con lo que establecen los art.14 y 31 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, los deberes de los propietarios del sector son:

- Repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
- Ceder al Ayuntamiento de forma obligatoria y gratuita todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales al servicio del ámbito de desarrollo en que están comprendidos los terrenos.
- Ceder Al Ayuntamiento de forma obligatoria y gratuita todo el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el planeamiento urbanístico general incluya dentro del ámbito de la actuación en que estén comprendidos los terrenos.
- Ceder el suelo donde se pueda edificar el techo correspondiente al 10% de aprovechamiento total del sector. El emplazamiento de este suelo queda definido en el plano nº5.
- Costear y ejecutar la totalidad de la urbanización sin prejuicio del derecho de resarcimiento de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, con cargo a las compañías suministradoras, en la parte en que, según la reglamentación específica de estos servicios, no haya de ir a cargo de los usuarios.
- Edificar en los solares en el período establecido en el planeamiento urbanístico.

- 1.5.5.4. Suelos para cesión de las áreas dotacionales.

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez señala la ubicación de la reserva de suelo de cesión por parte de los sistemas locales incluidos en el sector (equipamiento y zona verde). Su destino y posición es vinculante y se grafía en los planos normativos correspondientes.

	Según LSOT Extremadura	Según proyecto	%Sup. Del sector.
Espacio libre (zona verde)	2/3 de la sup.dotacional 10%=37.238 m2	72.809 m2	19,56 %
Equipamiento	1/3 de la sup. dotacional 5%=18.619 m2	19.375 m2	5,20 %
Dotacional s/Art 74 LSOTEX	15% ámbito sector= 55.857 m2	92.184 m2	24,76 %

- 1.5.5.5. Cesión de suelo con aprovechamiento.

De acuerdo con lo que establece el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, los propietarios del Sector han de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo urbanizado correspondiente al 10% del aprovechamiento total correspondiente a los usos industriales que la MPNNSS posibilita, libre de costes de urbanización.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

XAVIER SALES TORRENT (SALES ASSOCIATS ARQUITECTES SLC) Casp 56 1º. 08010 Barcelona.
Tel.93 301.23 83 Fax 93 317.34 83 E-mail: administracio@xaviersales.com
EDUARDO MOLINA VILLANOVA (EMB ABOGADOS) Avda. Diagonal, 363, 3º-2ª 08037 Barcelona.
Tel 934876º91 Fax 934882046 E-mail:emolina@embadvocats.com

- 1.5.5.6. Condiciones de desarrollo del Sector.

Consulta al Ayuntamiento de la viabilidad de la transformación urbanizadora pretendida.

Como quiera que se prevé la ejecución mediante el sistema de ejecución indirecta por compensación, se seguirá lo preceptuado por la LSOTEX. con respecto a la tramitación y procedimiento a seguir.

CUADRO RESUMEN de las condiciones del Sector S.A.U. "LA Hermosa"

	superficie (m2)	superficie (%)
ZONA INDUSTRIAL (suelo privado)	***203.435 m2***	***54,63 %***
Dotacional equipamiento	19.375 m2	5,20 %
Dotacional Zona Verde	72.809 m2	19,56 %
Servicios Técnicos	2.000 m2	0,54 %
Red viaria	74.761 m2	20,08 %
TOTAL SUELO PUBLICO	***168.945 m2***	***45,37 %***
TOTAL	**372.380 m2**	100,00 %

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 NOV. 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

o 1.5.6.-Ficha justificativa del artículo 74 de la LSOTEX Sector S.A.U. "La Hermosa"

DATOS GENERALES DEL SECTOR

Denominación: Sector S.A.U. " La Hermosa"
Localización y Descripción: Superficie Total del sector: 372.380 m2
Edificabilidad global: 0,6084 m2/m2
Edificabilidad total: 226.539 m2 (techo)
Uso global: Industrial
Usos compatibles: Los definidos por las ordenanzas particulares del sector
Usos prohibidos: Los definidos por las ordenanzas particulares del sector
Área de Reparto: El sector configura un área de reparto independiente
Aprovechamiento medio: 0,6084 u.a./m2
Unidades de Actuación: Se delimita una única Unidad de Actuación para todo el sector.
Estado del Sector: Homologado

DESARROLLO

Planeamiento: Cuenta con ordenación detallada homologada.
Ejecución: Mediante Programa de ejecución y Proyecto de Urbanización
Gestión preferente: Indirecta (Privada)
Sistema de actuación preferente: Compensación
En la urbanización del sector se dará cumplimiento a los informes sectoriales redactados con motivo de la aprobación de la O.D. del sector.

CESIONES Y DOTACIONES PÚBLICAS

Reserva de suelo dotacional: 92.184 m2
- Espacios libres y zonas verdes: 72.809 m2
- Dotacional público (equipamientos): 19.375 m2
Sistema Viario: 74.761 m2
Servicios técnicos e infraestructuras: 2.000 m2
Plazas de aparcamiento públicas: 1.135 (se cumplirá con la reserva establecida en la legislación en materia de accesibilidad)
Plazas de aparcamiento privadas: 1 plaza/ 100 m2 de superficie construida.
Aprovechamiento Ayuntamiento: Se cederá suelo suficiente para materializar el 10% del aprovechamiento total del sector (22.653,90 m2 techo).

ORDENANZAS PARTICULARES DEL SECTOR

ZONA IX-IND 4

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

Superficie total: 143.714 m2
Ocupación máx: 70%
Coef. edificabilidad: 1,05 m2/m2
Nº máx. de plantas: PB + 1
Edificabilidad total: 150.897 m2
Se permite 1 actividad cada 300m2 construidos siempre que disponga de una fachada > 12mts
Altura máxima: 12m
Parcela mínima: 1.500 m2
Fachada mínima: 20 m
Uso principal: Industrial: categorías A, B, C, D y E.
Usos complementarios: Terciario: comercio
Usos prohibidos:
Industrial: categorías F y G, esta última podría ser compatible cumpliendo las condiciones establecidas en las ordenanzas particulares del Sector.
Agrícola
Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

ZONA X-TERCIARIO 1

Superficie total: 28.061 m2
Ocupación máx: 70%
Coef. edificabilidad: 1,40 m2/m2
N° máx. de plantas: PB + 1
Edificabilidad total: 39.285 m2
Se permite 1 actividad cada 300m2 construidos siempre que disponga de una fachada > 12mts
Altura máxima: 12m
Parcela mínima: 1.500 m2
Fachada mínima: 20 m
Uso principal:
Terciario: comercio
Usos complementarios:
Industrial: categorías A, B, C, D y E.
Terciario: oficinas
Usos prohibidos:
Industrial: categorías F y G.
Agrícola
Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

ZONA XI-TERCIARIO 2

Superficie total: 17.459 m2
Ocupación máx: 70%
Coef. edificabilidad: 1,00 m2/m2
N° máx. de plantas: PB + 1
Edificabilidad total: 17.459 m2
Se permite 1 actividad cada 500m2 construidos siempre que disponga de una fachada > 20mts
Altura máxima: 12m
Parcela mínima: 5.000 m2
Fachada mínima: 50 m
Uso principal:
Terciario: comercio
Usos complementarios:
Industrial: categorías A, B, C, D y E.
Terciario: oficinas
Infraestructuras servicios urbanos: gasolinera y elementos anexos
Usos prohibidos:
Industrial: categorías F y G.
Agrícola
Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

ZONA XII-TERCIARIO 3

Superficie total: 5.303 m2 Ocupación máx: 50%
Coef. edificabilidad: 2,00 m2/m2 N° máx. de plantas: PB + 3
Edificabilidad total: 10.000 m2 Altura máxima: 15m
Se permite 1 actividad cada 200m2 construidos siempre que disponga de una fachada > 6mts
Parcela mínima: 1.500 m2 Fachada mínima: 20 m
Uso principal: Terciario: comercio, oficinas.
Usos complementarios: Terciario: hostelería y turismo.
Usos prohibidos: Industrial: todas las categorías
Agrícola
Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

ZONA XIII-TERCIARIO 4

Superficie total: 8.898 m2
Ocupación máx: 50%
Coef. edificabilidad: 1,00 m2/m2
Nº máx. de plantas: PB + 3
Edificabilidad total: 8.898 m2
Altura máxima: 15m
Parcela mínima: 2.500 m2
Fachada mínima: 30 m
Uso principal:
Terciario: hostelería y turismo.
Usos complementarios:
Terciario: comercio, oficinas, instalaciones socio-recreativas
Dotacional privado comunitario: deportivo, social, espacios libres.
Usos prohibidos:
Industrial: todas las categorías
Agrícola
Residencial en todas sus tipologías y categorías, salvo vivienda del guarda.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

o 1.5.7.-Definición y condiciones de las infraestructuras.

La definición de las distintas infraestructuras del Sector Dichas condiciones quedan determinadas conjuntamente por los planos correspondientes juntamente con los condicionantes que se describen en esta memoria, estableciéndose:

- 1.5.7.1. Calidades:

Todas las redes de subministro, irán por las aceras, a los dos lados de cada calle, de manera que las alimentaciones no se cruzarán nunca, siempre que a ambos lados de dicha calle se produzcan suministros.
En cambio, las redes de alcantarillado van por el eje central de las calles.

- 1.5.7.2. Infraestructura eléctrica

El sector dispondrá de un punto de conexión a la red eléctrica.
La distribución se realizará con tubos corrugados de polietileno, enterrados, desde las estaciones transformadoras hasta los puntos de recepción de cada usuario. El punto de recepción de usuario, será un armario situado en la verja.

La red de distribución se realizará en su totalidad con líneas subterráneas, situados los cables en el fondo de las zanjas excavadas en las aceras y cruces de las calles.
Según informe de Sevillana- Endesa el punto de enganche será la barra de 66Kv de la subestación Balboa a la cual se deberá colocar una celda de línea de doble barra siendo necesaria una nueva subestación 66/15Kv con 2*20 MVA y línea de 66Kv DC LA-180 desde esta nueva subestación a la barra de 66Kv de Balboa y 5 lineas de Media Tensión con conductor IP-240 XLPE con salida de la nueva subestación.

Bases de cálculo
Para el cálculo de la determinación de la potencia total prevista se acompaña la siguiente tabla, a modo de referencia, para cumplimentar las necesidades de consumo en función del uso.

Zona	Uso	Superficie	Dotación	Total(Kw)
	Industrial	150.897m²	100w/m2	15.089
	Hosteleria	8.898 m²	100w/m²	890
	SIPS social	13.562 m²	100w/m²	1.356
	Comercial	56.744 m²	125w/m²	7.093
	Oficinas	10.000m²	100w/m²	1.000
	Alumbrado	74.761	2w/m²	149
TOTAL				25.577 Kw

Según plano M-14 de los planos de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que se tramita en documento independiente, de forma conjunta.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadu..
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

- 1.5.7.3. Infraestructuras comunes de telecomunicación

El sector tendrá acceso a telecomunicaciones y espacios destinados a los registros, equipos i canalizaciones, de uso común para todos los usuarios.
La estructura, canalizaciones, accesibilidad, equipamiento y dimensionado de estos elementos se realizará según el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

Se generará una nueva canalización enterrada con 8 diámetros de 63 mm cuyo esquema aparece en el plano M-15 de los planos de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que se tramita en documento independiente, de forma conjunta.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- 1.5.7.4. Infraestructuras relativas al sistema hidráulico

El sector dispondrá de un punto de conexión a la red pública de agua potable.
El objetivo fundamental del diseño de la red de abastecimiento de agua potable, grafiada en el plano de ordenación correspondiente, es hacer llegar el agua potable a cada punto de consumo en condiciones de uso adecuadas, con caudales y presiones suficientes.

-Acometida y trazados. El abastecimiento se efectuará según Informe del Ayuntamiento de Puebla de Sancho Pérez desde la red municipal y los depósitos de abastecimiento existentes. Mediante tubería de 250mm se alimentará al Sector. A partir del punto de llegada al Sector (extremo Sudoeste, la red discurrirá en anillo con los diámetros resultantes del cálculo hidráulico del proyecto de urbanización.

La distribución general se realizará con tubería de fundición y la red de riego con polietileno. Las dimensiones de la conexión serán adecuadas para las aguas de consumo y las redes de extinción de incendios.

Se efectuará una red de hidrantes de forma que cada punto del polígono diste menos de q00 metros de la boca del mismo.

Siempre se cumplirá que la conducción de agua potable estará por encima de la de alcantarillado y cumplirán las distancias mínimas siguientes con el resto de instalaciones.

	Distáncia Horizontal	Distáncia Vertical
Alcantarillado	60cm	40cm
Electricidad Alta Tensión	30cm	20cm
Electricidad Baja Tensión	20cm	20cm
Telecomunicaciones	20cm	20cm

En el cerramiento exterior se situará un armario de dimensión suficiente para las centralizaciones de contadores, distribuidores, válvulas de paso y control de las redes de incendios.

El objetivo fundamental del diseño esquemático de la red de saneamiento es evacuar el agua desde los pozos de recogida hasta el punto de vertido.
Acometida y Trazados. De los posibles sistemas de evacuación se ha elegido el separativo:

Las aguas pluviales evacuarán, evacuando las aguas pluviales a cauce de domínio público previa autorización de Confederación previo paso por arquetas areneras.
Las aguas residuales, previo tratamiento en estación de depuración serán igualmente vertidas a cauce de dominio público previa autorización de Confederación previo paso por arquetas areneras.
Ambos sistemas emplearán el método de evacuación por gravedad, partiendo del colector general o del arroyo, según sea el caso, los correspondientes ramales por toda la longitud del viario.

A lo largo de la red de alcantarillado se dispondrán pozos de registro con una separación máxima de 50 metros.

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 300 mm. y las velocidades del agua en las conducciones estarán comprendidas entre 0.6 y 3 m/sg.

Bases de cálculo. Lo más adecuado es basar el volumen de aguas residuales en el de aguas de abastecimiento, por lo cual, la norma práctica clásica, por demás conservadora, consiste en despreciar las pérdidas en las redes, tanto de distribución como de alcantarillado, y considerar unas aportaciones de agua residual iguales a las dotaciones de agua para el consumo. El consumo pues, será el dato de partida para el cálculo de la red de alcantarillado y su funcionamiento correcto.

Los caudales calculados en los pozos de recogida para la red de saneamiento de aguas residuales son los mismos que deben aparecer en los caudales consumidos en la red de agua.
Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una precipitación de intensidad media 80 mm/h (220 l/s/Ha), a la que se aplicará un coeficiente de escorrentía de 0.6 a 0.85.
La red de saneamiento ha de ser de tipo separativo, segregando las aguas residuales de las pluviales. Según plano M-13 y M-12 de los planos de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que se tramita en documento independiente, de forma conjunta.

- 1.5.7.5. Infraestructuras vinculadas al sistema de recogida selectiva y recuperación de residuos.

Además de la gestión de los residuos específicos generados por la industria, que se habrán de eliminar a través de gestores autorizados, según la normativa, cada establecimiento, dispondrá de un punto de recogida selectiva con contenedores separados. Cada industria deberá proceder de forma individualizada al interior de su explotación de la recogida selectiva de residuos, disponiendo en el interior de su instalación los correspondientes contenedores, homologados por el Departamento que corresponda de la Junta de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

- 1.5.7.6. Recogida de basuras.

Contenedores. Se colocará un contenedor para producto orgánico, cristal, papel-cartón, y plásticos y metales en cada una de las distintas zonas establecidas en la ordenación detallada.

- 1.5.7.7. Pavimentación y aceras.

Las secciones tipo de viales en una definición vías urbanas, son las siguientes:

Para las calzadas: capa rodadura con mezcla bituminosa
Acera:. pavimento de panot hidráulico de cemento.
Bordillo de hormigón tipo T3. Los vados también con piezas prefabricadas de hormigón tipo ICA.
Rigola: tipo prefabricada de mortero de cemento blanco

Las secciones estructurales serán las que se determinen a partir de los estudios geotécnicos según la "Instrucción de Carreteras del Ministerio de Fomento", estas secciones quedaran claramente definidas en el Proyecto de Urbanización.

Una vez finalizada la pavimentación de los viales, se procederá a su señalización vertical y horizontal.

- 1.5.7.8. Alumbrado público.

La solución que se adoptará y que se desarrollará en el proyecto de urbanización se fundamentará en los cálculos luminotécnicos que deberán realizarse para todos los viales.

La iluminación vial se realizará con criterios de mínimo consumo y mínimo alumbrado perturbador cumpliendo sobradamente la ley 6/2001.
Se debe pensar en intensidades lumínicas y uniformidades sea superior a 0,40 y la intensidad media sea de unos 25-30 lux para la zona de circulación de vehículos y de entre 15 y 20 luxes para la zona de peatones.

La alimentación será por una red enterrada, en tubo corrugado de polietileno, trazado con cable de tierra uniendo todos los soportes.
Así mismo se puede combinar la luz amarilla VSAP puntual para calzadas y fluorescencia blanca para aceras (bajo consumo con máxima eficacia lumínica).

El tipo de alumbrado habrá de ser compatible con el tipo de arbolado futuro de la urbanización. Según plano M-14 de los planos de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que se tramita en documento independiente, de forma conjunta.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

- 1.5.7.9. Diseño urbano:

Coordinación de los distintos servicios

Condiciones de los aparcamientos: La ordenación establece una dotación de aparcamientos públicos aptos para turismos en el viario general, igual a 0,50 plazas por cada 100 m^2 construidos, cada parcela completará esta asignación mediante el número de plazas en el interior de la parcela que recoge cada ficha de zona. El dos por ciento (2%) de las plazas de aparcamiento estarán adaptadas para minusválidos, con unas dimensiones de tres sesenta metros por cinco metros (3.60 m x 5.00 m).

Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir por vías públicas.
Se utilizará, a ser posible, una zanja común para todos los servicios compatibles. De esta zanja, se excluirá, en todo caso, la red de alcantarillado.

En el proyecto de urbanización se incluirá un anexo que recoja el sistema de ejecución a emplear en cada servicio y las etapas del mismo, justificando la no interferencia constructiva entre ellas.

Previamente al diseño de cada una de las infraestructuras, se han establecido contactos con las respectivas compañías suministradoras para recoger sus indicaciones respecto a los trazados, dimensionamientos en interconexiones con los sistemas existentes, las cuales adjuntamos en los informes emitidos por las mismas.

El descrito en toda la memoria y los planos adjuntos.

De todos modos el correspondiente Proyecto de Ejecución podrá ajustar las determinaciones anteriores a la realidad del proyecto y a las exigencias de las distintas compañías de suministro de los distintos servicios.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 NOV. 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

o 1.6.- DEFINICION DE LAS CONDICIONES PARTICULARES EDIFICATORIAS DEL SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR CON ORDENACION DETALLADA HOMOLOGADO A LA LSOTEX, "SECTOR LA HERMOSA".

Cualquier determinación no contenida en estas normas, se regula mediante las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Sancho Pérez, modificados a su vez por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Sancho Pérez que acompañan a este documento de homologación del Sector S.A.U. La Hermosa.

Normas Específicas para el Sector: S.A.U. "La Hermosa".

1.- Definición, Caracterización y Superficie del Sector "La Hermosa".

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. (La Hermosa). Uso industrial - Terciario.

Este Sector pretende recoger unos terrenos que mediante Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias anteriores, aprobada definitivamente el 5 de diciembre de 2.002 publicándose en el DOE el 12 de junio del 2003, se incorporan al Suelo Apto para Urbanizar del término de Puebla de Sancho Pérez.

2.-La superficie total de éste Sector es:
S.A.U. (La Hermosa) 372.380 m2 según topográfico efectuado para la ocasión.

3.-Con carácter general, los terrenos incluidos en cada Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, debiendo cumplir los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie (Art. 10 de la R.D.L. 2/2008)

2.- Objetivos.

Cubrir las necesidades de crecimiento de la actividad económica en el municipio y ordenar detalladamente los terrenos del ámbito para permitir la implantación de una fuerte presencia industrial aprovechando la óptima situación a nivel de conexiones con vias de comunicación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Miguel Angel Campos Rubio

3.- Condiciones de Uso.

1.- Uso Global:
-Industrial

2.-Usos Pormenorizados Permitidos:
*Uso Característico Art. 33 LEY 15/2002 Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura
-Industrial, Categorías A, B, C, D y E
-Terciario, Comercio, Hostelería y Turismo y Oficinas.
Y los determinados en cada ordenanza.

Usos Complementarios:
Se prevén como necesarios los siguientes usos:
-Equipamiento Dotacional.
-Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:
-Residencial Unifamiliar: Se autoriza una vivienda para el guarda por cada industria en edificio independiente y con este usos exclusivo, por tanto con Tipología de Aislada.
-Servicios de Infraestructuras y Transportes.
-Servicios de Infraestructuras y Comunicaciones.
-Industrial Categoría G cumpliendo los requisitos de implantación que determinen las correspondientes leyes y reglamentos sectoriales.
Y los determinados en cada ordenanza.

3.- Usos Pormenorizados Prohibidos:

-Industrial, Categoría F, siempre que no se satisfacieren 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.
Y los determinados en cada ordenanza.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

4.- Zonificación:

-La que determinan los correspondientes planos de Ordenación Estructural y Detallada del Sector y en particular:

-Zonificación Zona IX- Ind. 4 (nave industrial pequeña), uso mayoritario industrial productivo o de almacenaje. Uso complementario terciario, comercial al por mayor.

- Zonificación Zona X- Terciario 1 "La Hermosa" (comercial nave pequeña) uso mayoritario terciario, comercial. Uso complementario industrial almacenaje.

- Zonificación Zona XI- Terciario 2 "La Hermosa" (comercial nave grande) uso mayoritario terciario, comercial. Uso complementario industrial almacenaje, uso privado de infraestructuras-servicios urbanos (gasolinera).

- Zonificación Zona XII- Terciario 3 "La Hermosa". (oficinas) Uso mayoritario terciario oficinas. Uso complementario terciario comercial y industrial almacenaje.

- Zonificación Zona XIII- Terciario 4. "La Hermosa". Uso mayoritario terciario hostelería. Uso complementario terciario comercial, dotacional privado cultural-deportivo, dotacional privado zonas verdes.

- Zonificación Zona VII Equipamiento Dotacional Comunitario. Uso mayoritario equipamiento público de infraestructuras-servicios urbanos, equipamiento público uso educativo, equipamiento público uso cultural-deportivo, equipamiento público uso administrativo-institucional, equipamiento público uso sanitario-asistencial.

- Zonificación Zona VII Equipamiento Dotacional de Servicios Técnicos y Comunicaciones.

- Zonificación Zona VIII Espacios libres y Zonas Verdes- Uso zonas verdes, parques y jardines.

- Zonificación Servicios de Infraestructuras y transporte.

Calificación	Usos	Superficie
-Zona IX- Industrial 4	Industrias en general , categoria E, Nave industrial	143.714 m2
-Zona X- Terciario	Comercio, nave pequeña	28.061 m2
-Zona XI- Terciario	Comercio, nave grande	17.459 m2
-Zona XII- Terciario	Oficinas	5.303 m2
-Zona XIII-Terciario	Hostelería y Turismo	8.898 m2
-Zona VII- Equip. Dotacional Comunitario	Comunitario A, B, C	19.375 m2
-Zona VII- Equip. Dotacional Servicios Técnicos y Comunicaciones	Servicios Técnicos Transportes y Comunicaciones	2.000 m2
-Zona VIII- Espacios libres y zonas verdes	Zonas verdes	72.809 m2
-Zonificación Servicios de Infraestructuras y Transporte	Sistema viario	74.761 m2

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

5.- Nivel de Intensidad.

Las distintas superfícies en que se estructura el SAU "La Hermosa" son:

	superficie (m2)	superficie (%)
ZONA INDUSTRIAL (suelo privado)	***203.435 m2***	***54,63 %***
Equip. Dotacional: Comunitario A, B, C	19.375 m2	5,20 %
Espacios libres y zonas verdes	72.809 m2	19,56 %
Equip. Dotacional: Servicios Técnicos y Comunicaciones	2.000 m2	0,54 %
Sistema viario	74.761 m2	20,08 %
TOTAL SUELO PUBLICO	***168.945 m2***	***45,37 %***
TOTAL	**372.380 m2**	100,00 %

Las cesiones totales mínimas obligatorias, dotacional equipamiento y zona verde representan el 24,76% del ámbito total.
Las cesiones correspondientes a Viales representa el 20,08% del ámbito total.

El total de suelo público de la MPNNSS es del 45,37%. Dicho suelo se entregará urbanizado y libre de cargas.

El total suelo con aprovechamiento lucrativo representa el 54,63%. De este aprovechamiento lucrativo el 10% será de titularidad municipal. Se fijará su posición en el correspondiente proyecto de reparcelación según el artículo 38 3.2 del RePlanex

Aparcamiento previsto:
1 plaza de aparcamiento cada 100 m2 de edificación o cada 5 operarios productores.
1 plaza de aparcamiento pública anexa a la vialidad cada 200 m2 de edificación

6.- Condiciones de Edificación.

Las derivadas de la Ordenanza Zona VII, dotacional; VIII Zona Verde; IX IND- 4; X terciario 1 "La Hermosa"; XI terciario 2 "La Hermosa"; XII terciario 3 "La Hermosa" y XIII terciario 4 "La Hermosa"

7.- Regulación de las áreas de suelo urbanizable ordenado

1. En el presente capitulo se incluye una ficha de ordenación para cada área con los siguientes aspectos:

a) Asignación de usos globales

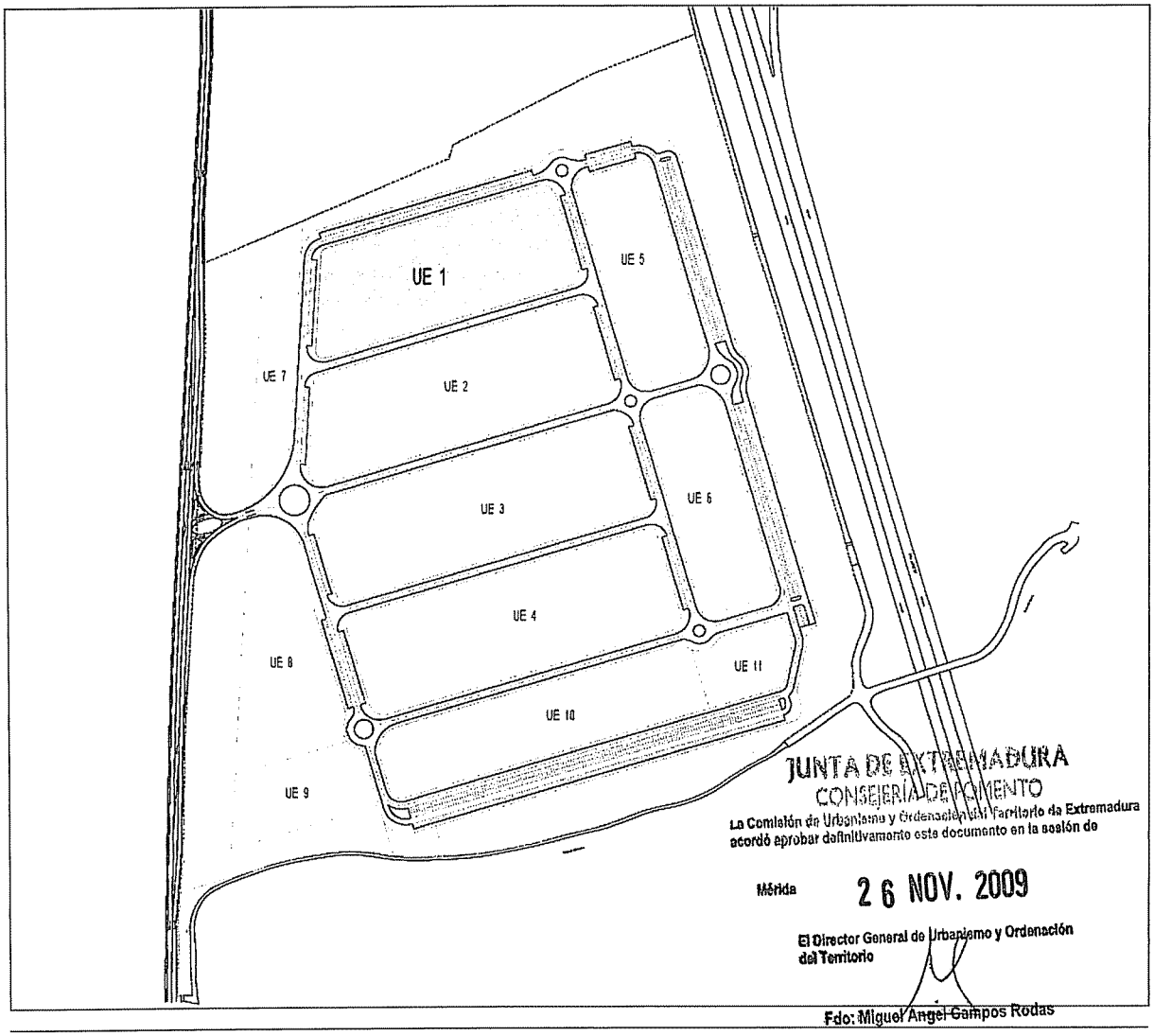
b) El cuadro de características sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación. Se señalan las superficies de suelo destinadas a dotaciones, localizando y trazando los elementos del sistema viario, de espacios libres y/o equipamientos.

c) En el plano de ordenación se recoge la calificación del suelo.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

ORDENANZA FICHA: **UE1**

ÁREA: SAU La Hermosa Unidad de Edificación 1



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

ZONA: Zona IX- IND-4		**Industrial**
Usos asignado:	Industrial	Industrial categorias A, B, C, D y E.
Usos compatibles:	Terciario Comercial	Comercial asociado al uso principal.
	Equipamientos y Servicios Públicos	Todas las categorías permitidas
	Transporte y comunicaciones	Todas las categorías permitidas
Usos prohibidos:	Residencial, Agrícola	Hospedaje, Industrial cat F y G

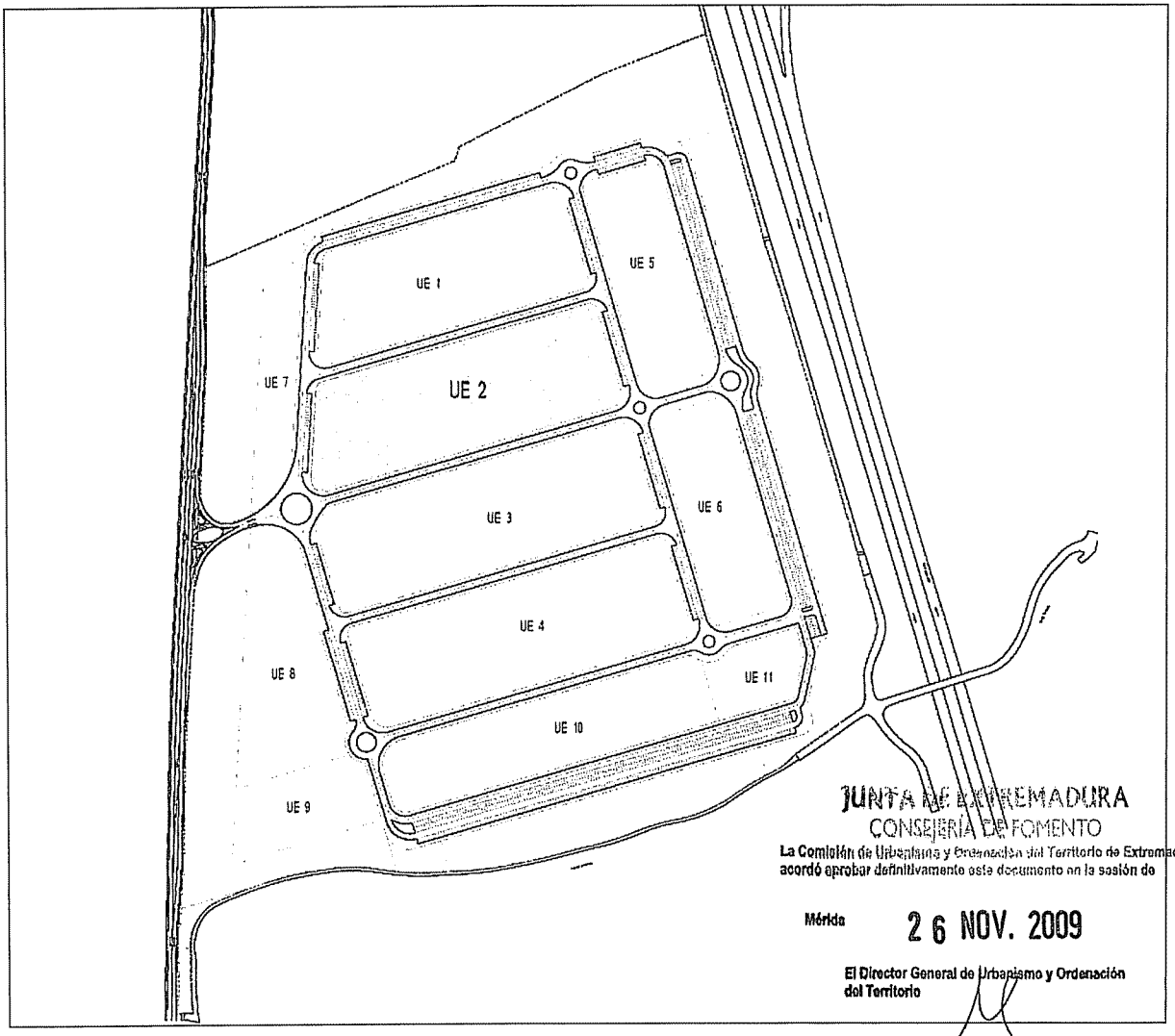
Unidades de Edificación	**Superficie (m^2s)**	**Edificab. (m^2t/m^2s)**	**Sup.edificable ocupación(m^2t)**	**Ocupación %**	**Alturas máximas:**
UED-1	24.301 m2	1,05 = 25.516 m2	17.010 m2	70%	2 plantas (<12.00 m bajo estruct. cubiert)

Aparcamientos interiores: 1 plazas por cada 100 m^2 construidos en interior de parcela, más las suprimidas para realizar los accesos a la misma..255 plazas al interior de la parcela.

Máximo 1 actividad cada 300 m2 construïdos.

ORDENANZA FICHA: **UE2**

ÁREA: SAU La Hermosa Unidad de Edificación 2



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

ZONA: Zona IX- IND-4		**Industrial**
Usos asignado:	Industrial	Industrial categorias A, B, C, D y E.
Usos compatibles:	Terciario Comercial	Comercial asociado al uso principal.
	Equipamientos y Servicios Públicos	Todas las categorías permitidas
	Transporte y comunicaciones	Todas las categorías permitidas
Usos prohibidos:	Residencial, Agrícola	Hospedaje, Industrial cat F y G

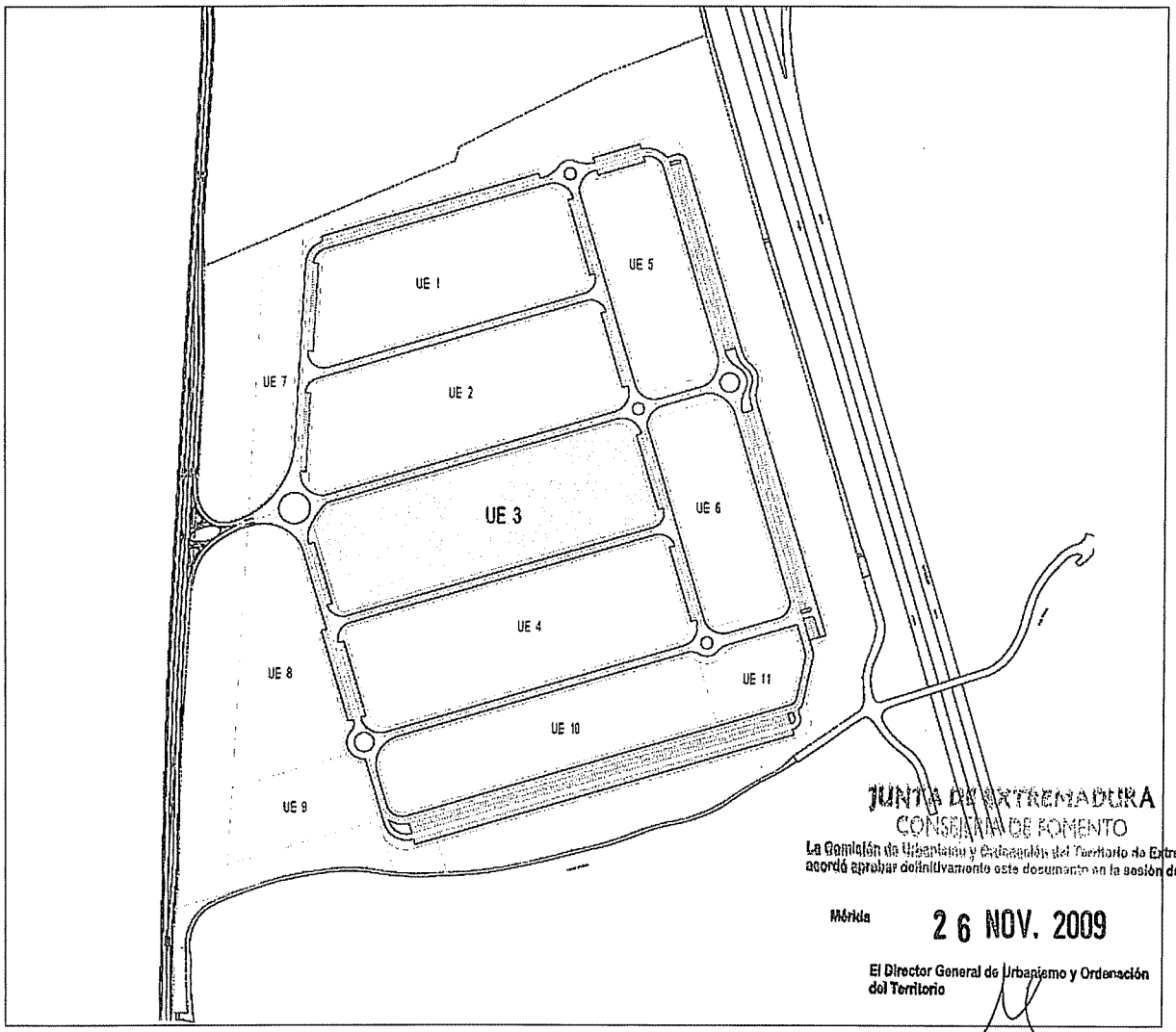
Unidades de Edificación	**Superficie (m^2s)**	**Edificab. (m^2t/m^2s)**	**Sup.edificable ocupación(m^2t)**	**Ocupación %**	**Alturas máximas:**
UED-2	28.349 m2	1,05= 29.765 m2	19.844 m2	70%	2 plantas (<12.00 m bajo estruct. cubiert)

Aparcamientos interiores: 1 plazas por cada 100 m^2 construidos en interior de parcela, más las suprimidas para realizar los accesos a la misma..297 plazas al interior de la parcela.

Máximo 1 actividad cada 300 m2 construïdos.

ORDENANZA FICHA: **UE3**

ÁREA: SAU La Hermosa Unidad de Edificación 3



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

ZONA: Zona IX- IND-4		**Industrial**
Usos asignado:	Industrial	Industrial categorias A, B, C, D y E.
Usos compatibles:	Terciario Comercial	Comercial asociado al uso principal.
	Equipamientos y Servicios Públicos	Todas las categorías permitidas
	Transporte y comunicaciones	Todas las categorías permitidas
Usos prohibidos:	Residencial, Agrícola	Hospedaje, Industrial cat F y G

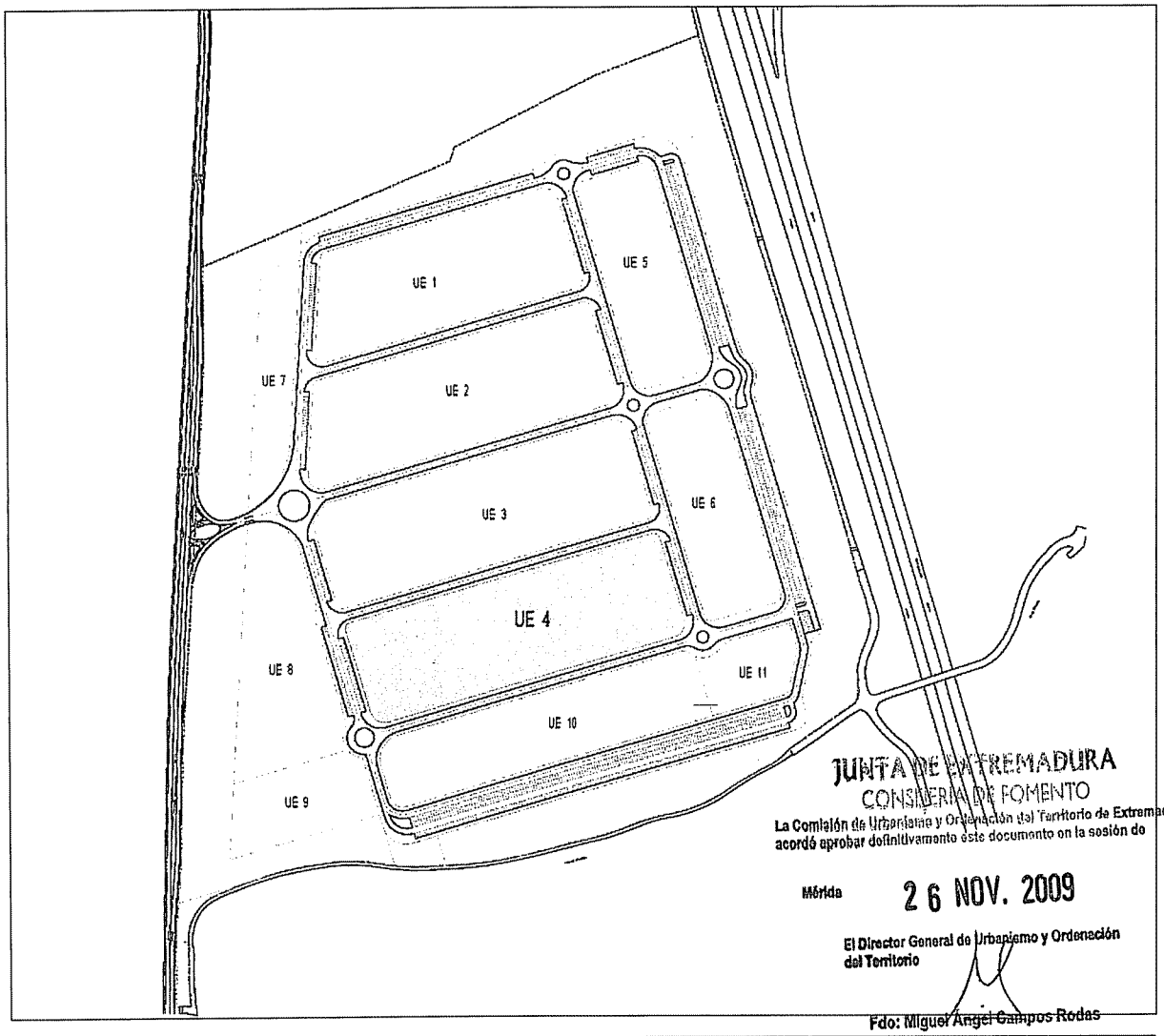
Unidades de Edificación	**Superficie (m^2s)**	**Edificab. (m^2t/m^2s)**	**Sup.edificable ocupación(m^2t)**	**Ocupación %**	**Alturas máximas:**
UED-3	30.413 m2	1,05= 31.933 m2	21.289 m2	70%	2 plantas (<12.00 m bajo estruct. cubiert)

Aparcamientos interiores: 1 plazas por cada 100 m^2 construidos en interior de parcela, más las suprimidas para realizar los accesos a la misma..320 plazas al interior de la parcela.

Máximo 1 actividad cada 300 m2 construïdos.

ORDENANZA FICHA: **UE4**

ÁREA: SAU La Hermosa Unidad de Edificación 4



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

ZONA: Zona IX- IND-4		**Industrial**
Usos asignado:	Industrial	Industrial categorias A, B, C, D y E.
Usos compatibles:	Terciario Comercial	Comercial asociado al uso principal.
	Equipamientos y Servicios Públicos	Todas las categorías permitidas
	Transporte y comunicaciones	Todas las categorías permitidas
Usos prohibidos:	Residencial, Agrícola	Hospedaje, Industrial cat F y G

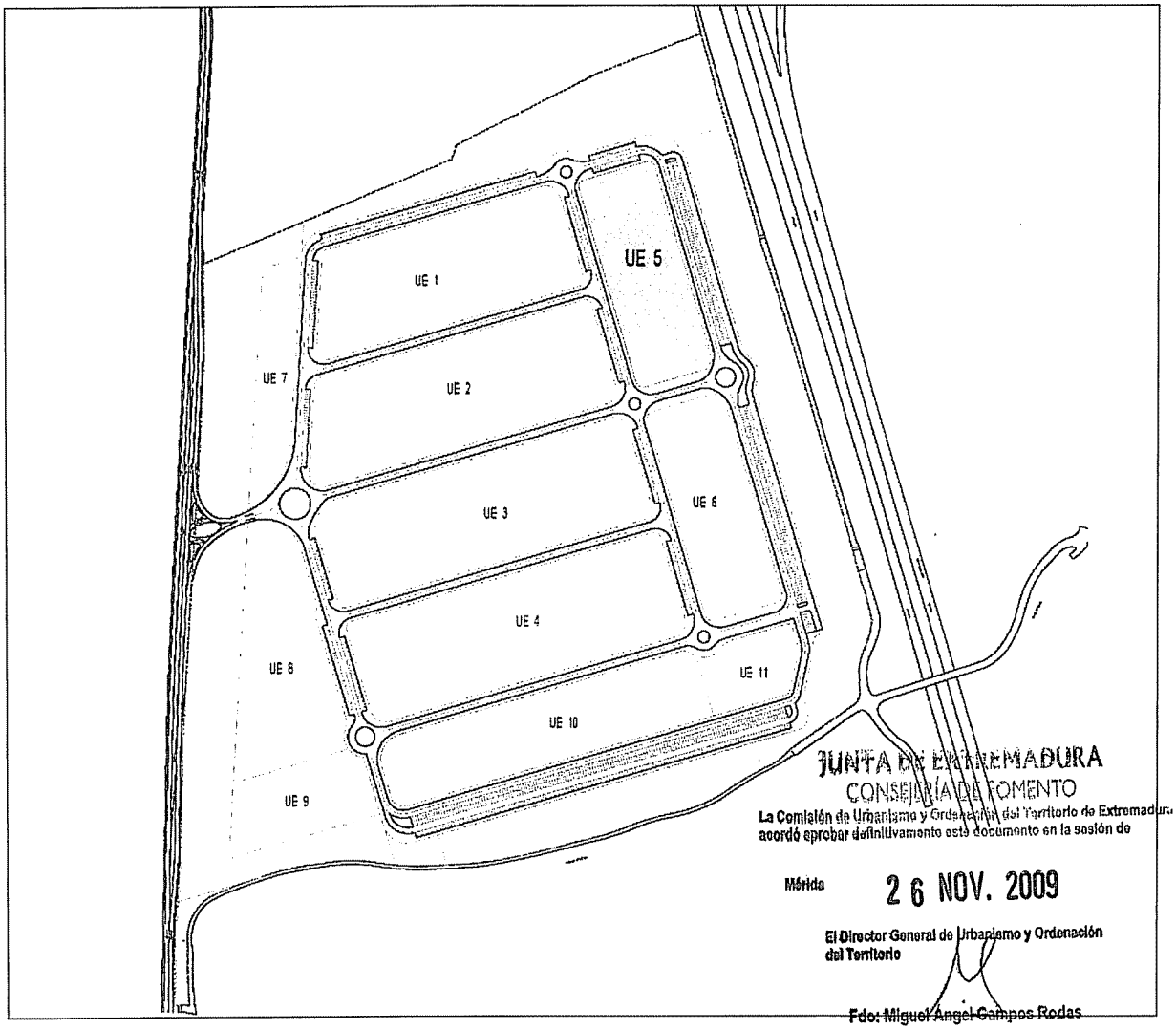
Unidades de Edificación	**Superficie (m^2s)**	**Edificab. (m^2t/m^2s)**	**Sup.edificable ocupación(m^2t)**	**Ocupación %**	**Alturas máximas:**
UED-4	30.488 m2	1,05= 32.012 m2	21.341 m2	70%	2 plantas (<12.00 m bajo estruct. cubiert)

Aparcamientos interiores: 1 plazas por cada 100 m^2 construidos en interior de parcela, más las suprimidas para realizar los accesos a la misma.320 plazas al interior de la parcela.

Máximo 1 actividad cada 300 m2 construïdos.

ORDENANZA FICHA: **UE5**

ÁREA: SAU La Hermosa Unidad de Edificación 5



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

ZONA: Zona IX- IND-4		**Industrial**
Usos asignado:	Industrial	Industrial categorias A, B, C, D y E.
Usos compatibles:	Terciario Comercial	Comercial asociado al uso principal.
	Equipamientos y Servicios Públicos	Todas las categorías permitidas
	Transporte y comunicaciones	Todas las categorías permitidas
Usos prohibidos:	Residencial, Agrícola	Hospedaje, Industrial cat F y G

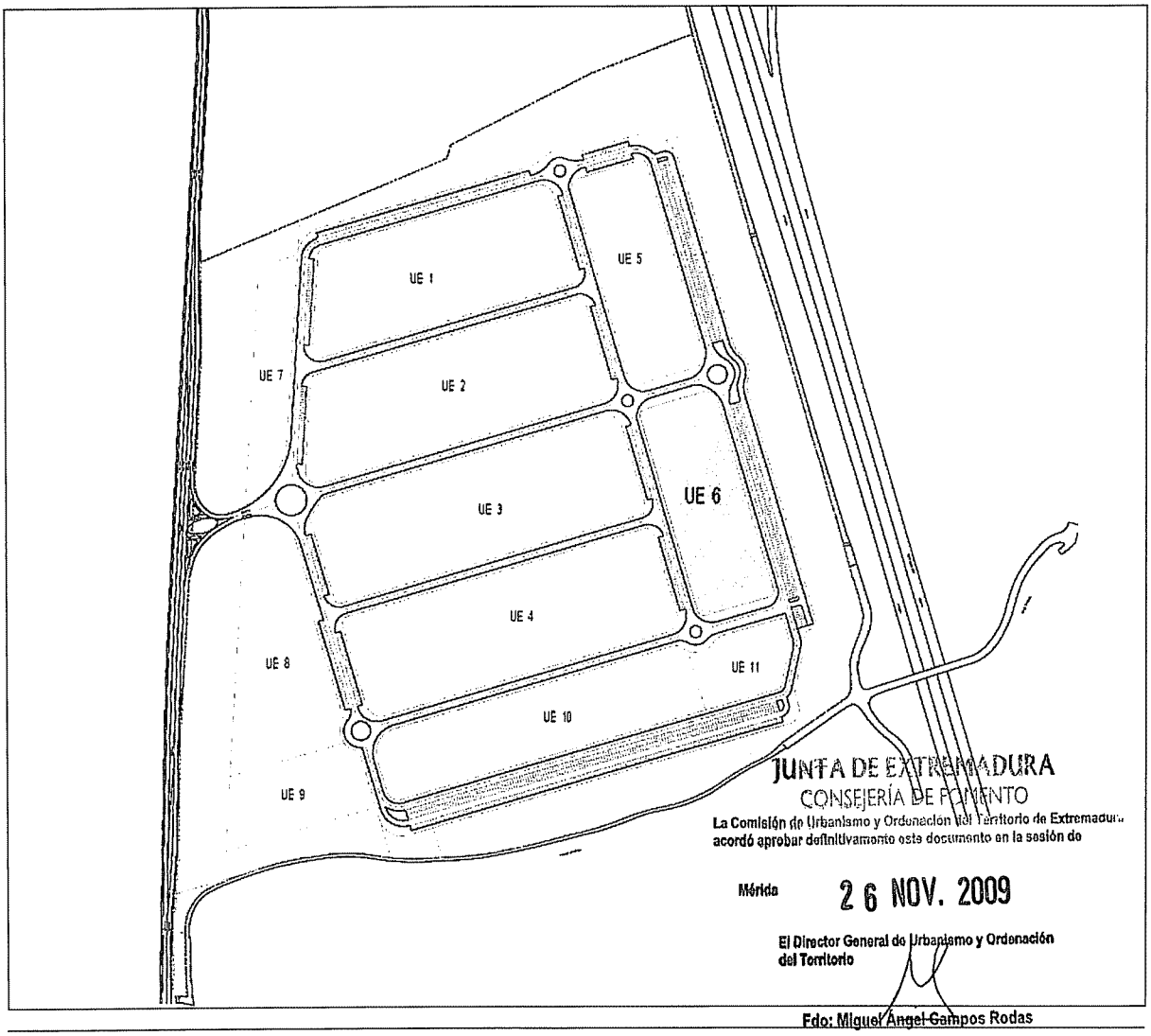
Unidades de Edificación	Superficie (m^2s)	Edificab. (m^2t/m^2s)	Sup.edificable ocupación(m^2t)	Ocupación %	Alturas máximas:
UED-5	15.072 m2	1,05= 15.826 m2	110.550 m2	70%	2 plantas (<12.00 m bajo estruct. cubiert)

Aparcamientos interiores: 1 plazas por cada 100 m^2 construidos en interior de parcela, más las suprimidas para realizar los accesos a la misma.158 plazas al interior de la parcela.

Máximo 1 actividad cada 300 m2 construïdos.

ORDENANZA FICHA: **UE6**

ÁREA: SAU La Hermosa Unidad de Edificación 6



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

ZONA: Zona IX- IND-4		**Industrial**
Usos asignado:	Industrial	Industrial categorias A, B, C, D y E.
Usos compatibles:	Terciario Comercial	Comercial asociado al uso principal.
	Equipamientos y Servicios Públicos	Todas las categorías permitidas
	Transporte y comunicaciones	Todas las categorías permitidas
Usos prohibidos:	Residencial, Agrícola	Hospedaje, Industrial cat F y G

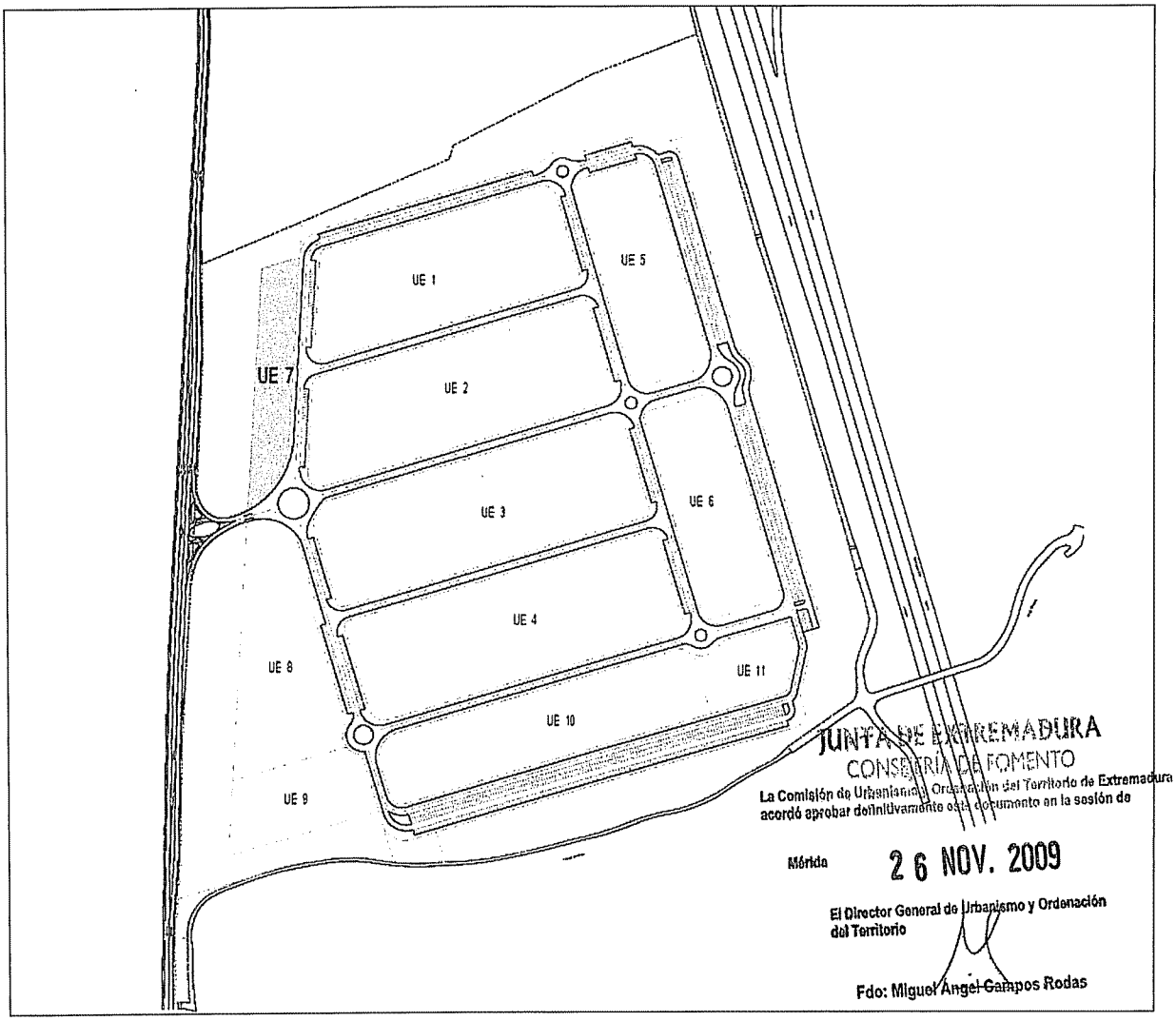
Unidades de Edificación	**Superficie (m^2s)**	**Edificab. (m^2t/m^2s)**	**Sup.edificable ocupación(m^2t)**	**Ocupación %**	**Alturas máximas:**
UED-6	15.091 m2	1,05= 15.845 m2	10.563 m2	70%	2 plantas (<12.00 m bajo estruct. cubiert)

Aparcamientos interiores: 1 plazas por cada 100 m^2 construidos en interior de parcela, más las suprimidas para realizar los accesos a la misma.158 plazas al interior de la parcela.

Máximo 1 actividad cada 300 m2 construïdos.

ORDENANZA FICHA: UE7

ÁREA: SAU La Hermosa Unidad de Edificación 7



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

ZONA: Zona X- Terciario 1		**Terciario**
Usos asignado:	Industrial	Industrial categorias A, B, C, D y E.
	Terciario Comercial	Comercial.
Usos compatibles:	Terciario	Oficinas
	Equipamientos y Servicios Públicos	Todas las categorías permitidas
	Transporte y comunicaciones	Todas las categorías permitidas
Usos prohibidos:	Residencial, Agrícola	Hospedaje, Industrial cat F y G

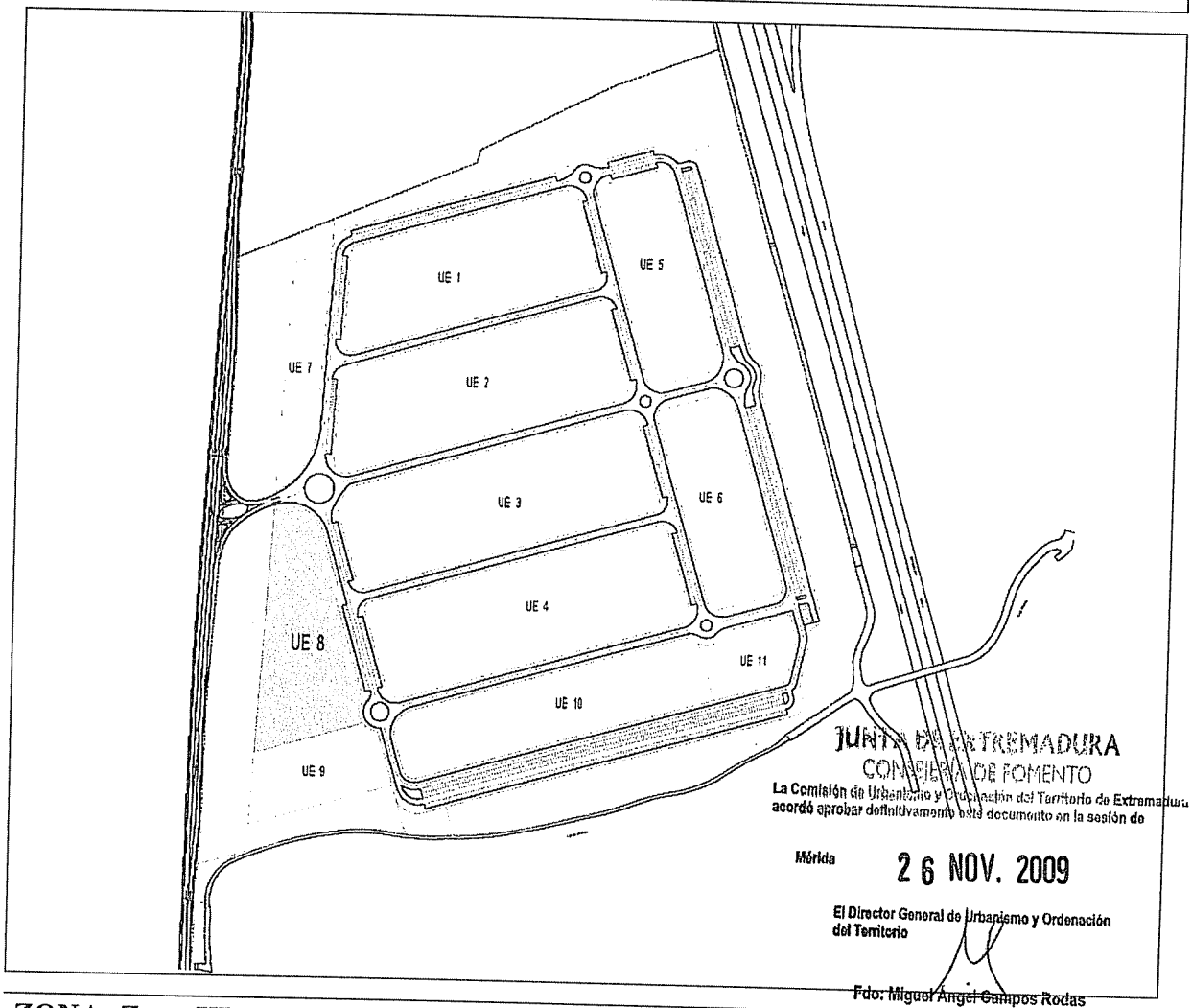
Unidades de Edificación	**Superficie (m^2s)**	**Edificab. (m^2t/m^2s)**	**Sup.edificable ocupación(m^2t)**	**Ocupación %**	**Alturas máximas:**
UED-7	7.493 m2	1,40= 10.490 m2	5.245 m2	70%	2 plantas (<12.00 m bajo estruct. cubiert)

Aparcamientos interiores: 1 plazas por cada 100 m^2 construidos en interior de parcela, más las suprimidas para realizar los accesos a la misma.104 plazas al interior de la parcela.

Máximo 1 actividad cada 300 m2 construïdos.

ORDENANZA FICHA: **UE8**

ÁREA: SAU La Hermosa Unidad de Edificación 8



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

ZONA: Zona XI- Terciario 2		**Terciario**
Usos asignado:	Industrial	Industrial categorias A, B, C, D y E.
	Terciario Comercial	Comercial
	Terciario Oficinas	Oficinas
Usos compatibles:	Industrial	Gasolinera
	Equipamientos y Servicios Públicos	Todas las categorías permitidas
	Transporte y comunicaciones	Todas las categorías permitidas
Usos prohibidos:	Residencial, Agrícola	Hospedaje, Industrial cat F y G

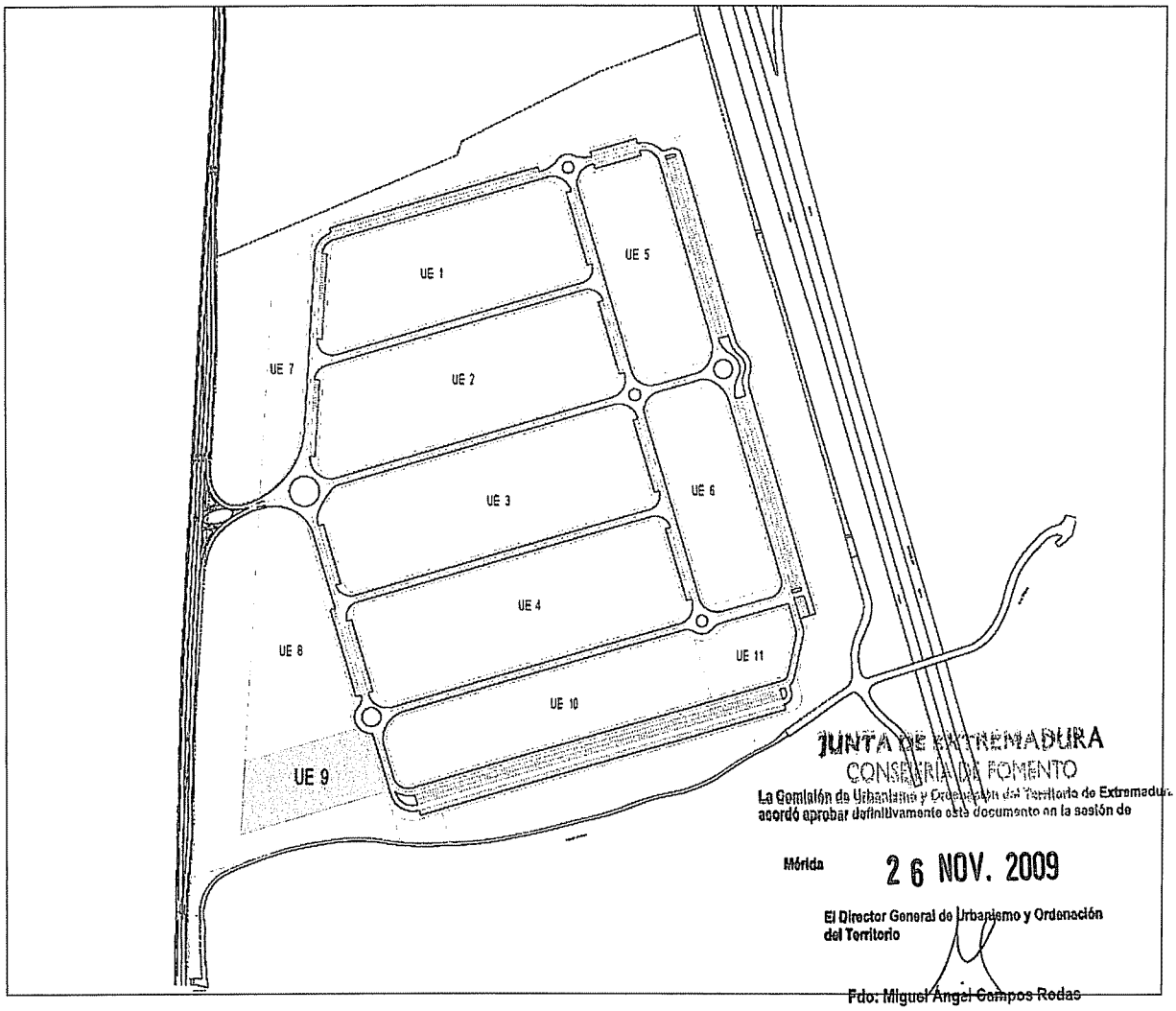
Unidades de Edificación	**Superficie (m^2s)**	**Edificab. (m^2t/m^2s)**	**Sup.edificable ocupación(m^2t)**	**Ocupación %**	**Alturas máximas:**
UED-8	17.459 m2	1,00= 17.459 m2	12.221 m2	70%	2 plantas (<12.00 m bajo estruct. cubiert)

Aparcamientos interiores: 1 plazas por cada 100 m^2 construidos en interior de parcela, más las suprimidas para realizar los accesos a la misma.174 plazas al interior de la parcela.

Máximo 1 actividad cada 500 m2 construïdos.

ORDENANZA FICHA: **UE9**

ÁREA: SAU La Hermosa Unidad de Edificación 9



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Redas

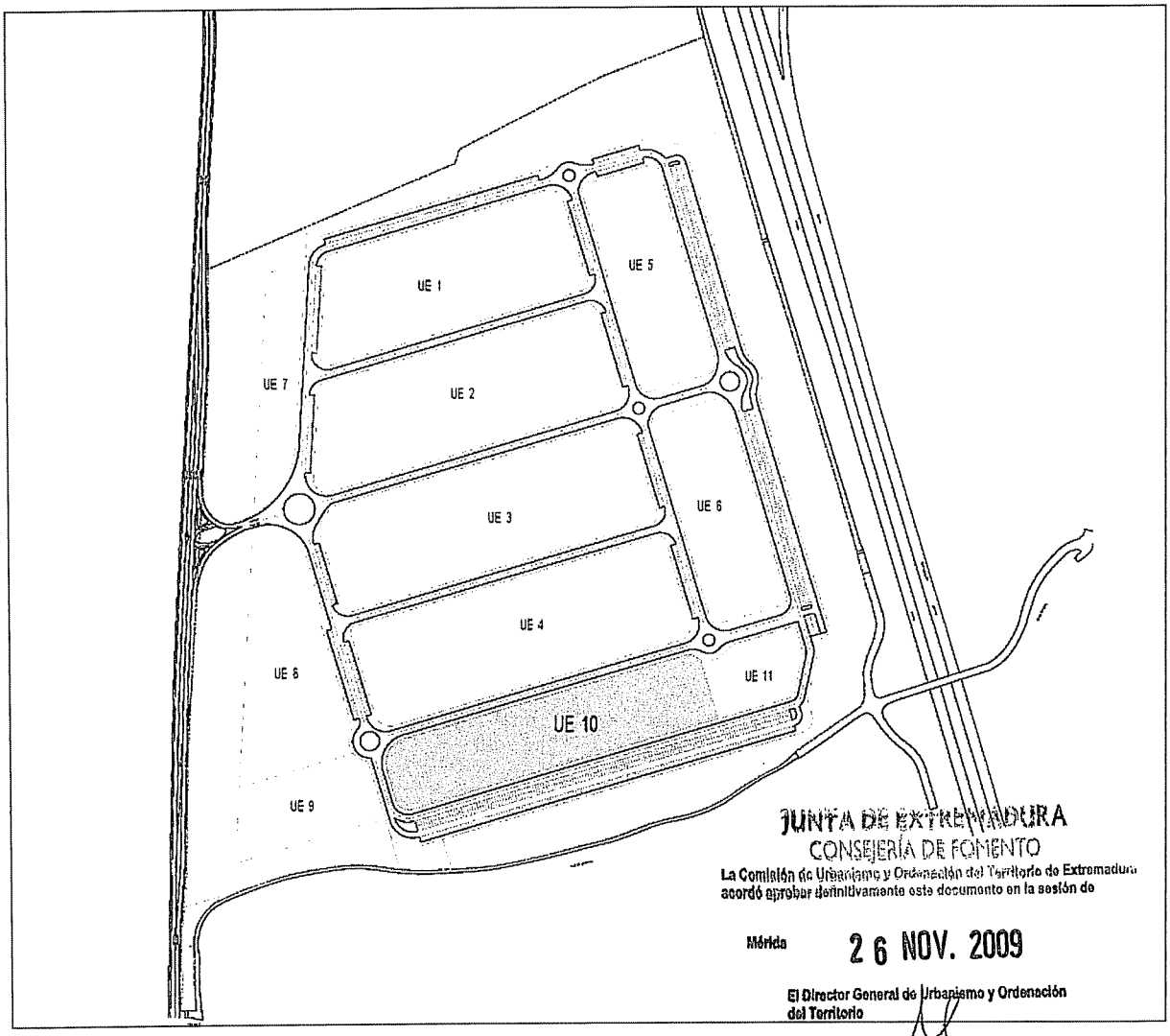
ZONA: Zona XIII-Terciario 4		**Terciario**
Usos asignado:	Terciario	Hotelero, restauración
Usos compatibles:	Terciario Comercial	Comercial.
	Terciario Oficinas	Oficinas
	Dotacional	Dotacional Privado cultural- deportivo, sala exposiciones, sala convenciones, auditorio, zonas verdes.
	Equipamientos y Servicios Públicos	Todas las categorías permitidas
	Transporte y comunicaciones	Todas las categorías permitidas
Usos prohibidos:	Residencial, Agrícola	Hospedaje, Industrial cat F y G

Unidades de Edificación	**Superficie (m^2s)**	**Edificab. (m^2t/m^2s)**	**Sup.edificable ocupación(m^2t)**	**Ocupación %**	**Alturas máximas:**
UED-9	8.898 m2	1,00= 8.898 m2	4.449 m2	50%	4 plantas (<15.00 m PB+ 3 P.Piso)

Aparcamientos interiores: 1 plazas por cada 100 m^2 construidos en interior de parcela, más las suprimidas para realizar los accesos a la misma.89 plazas al interior de la parcela.

ORDENANZA FICHA: **UE10**

ÁREA: SAU La Hermosa Unidad de Edificación 10



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

ZONA: Zona X Terciario 1		**Terciario**
Usos asignado:	Industrial	Industrial categorias A, B, C, D y E.
	Terciario Comercial	Comercial asociado al uso principal.
Usos compatibles:	Terciario	Oficinas
	Equipamientos y Servicios Públicos	Todas las categorías permitidas
	Transporte y comunicaciones	Todas las categorías permitidas
Usos prohibidos:	Residencial, Agrícola	Hospedaje, Industrial cat F y G

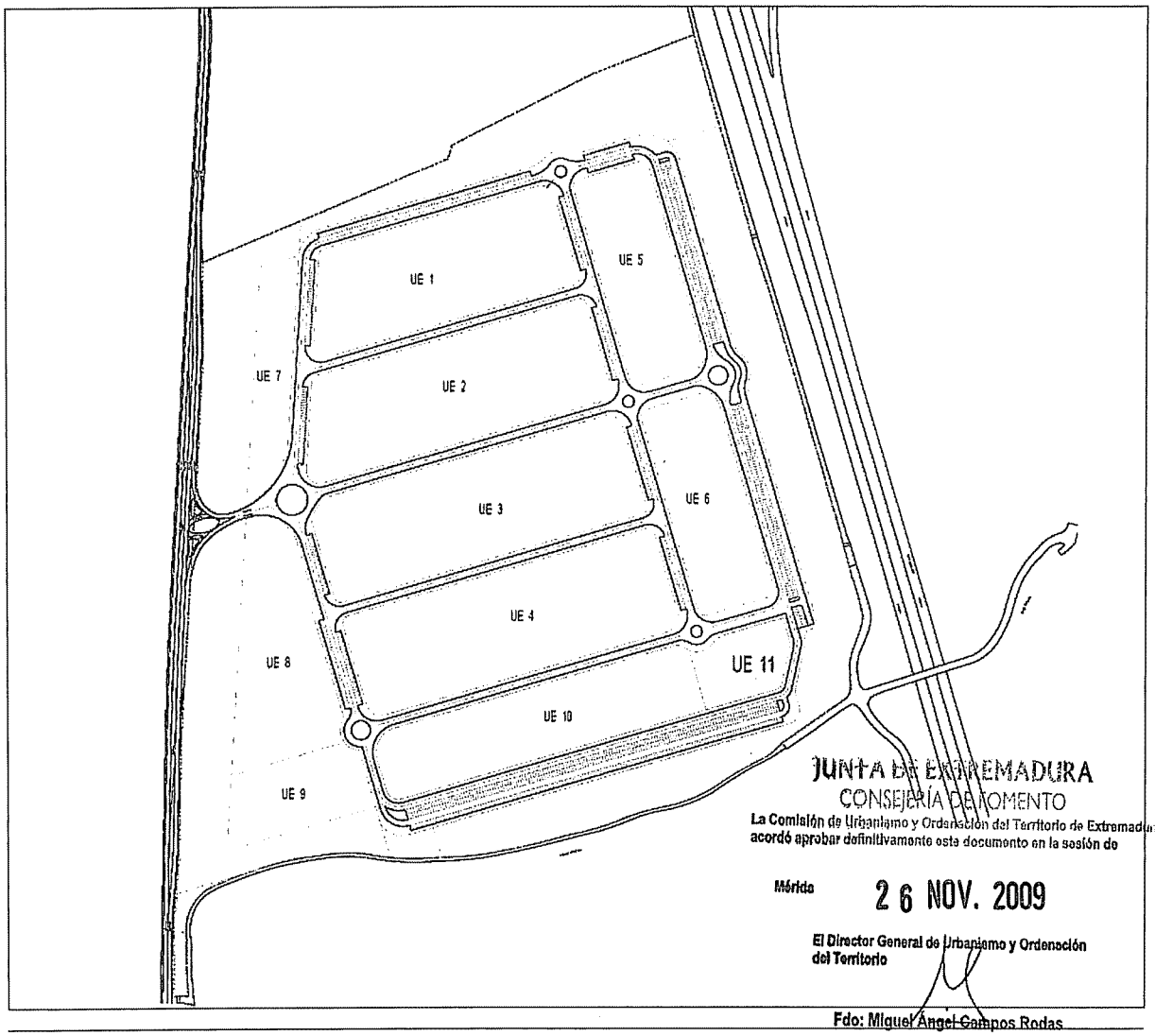
Unidades de Edificación	**Superficie (m^2s)**	**Edificab. (m^2t/m^2s)**	**Sup.edificable ocupación(m^2t)**	**Ocupación %**	**Alturas máximas:**
UED-10	20.568 m2	1,40= 28.795 m2	14.397 m2	70%	2 plantas (<12.00 m bajo estruct. cubiert)

Aparcamientos interiores: 1 plazas por cada 100 m^2 construidos en interior de parcela, más las suprimidas para realizar los accesos a la misma.288 plazas al interior de la parcela.

Máximo 1 actividad cada 300 m2 construïdos.

ORDENANZA FICHA: **UE11**

ÁREA: SAU La Hermosa Unidad de Edificación 11



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

ZONA: Zona XII- Terciario 3		**Terciario**
Usos asignado:	Terciario Comercial	Comercial
	Terciario	Oficinas
Usos compatibles:	Terciario	Restauración
	Equipamientos y Servicios Públicos	Todas las categorías permitidas
	Transporte y comunicaciones	Todas las categorías permitidas
Usos prohibidos:	Residencial, Agrícola	Hospedaje, Industrial cat F y G

Unidades de Edificación	**Superficie (m^2s)**	**Edificab. (m^2t/m^2s)**	**Sup.edificable ocupación(m^2t)**	**Ocupación %**	**Alturas máximas:**
UED-11	5.303 m2	1,88= 10.000 m2	5.303 m2	50%	4 plantas (<15.00 m PB + 3 P.Piso)

Aparcamientos interiores: 1 plazas por cada 100 m^2 construidos en interior de parcela, más las suprimidas para realizar los accesos a la misma.100 plazas al interior de la parcela.

2. El punto 12 de estas Normas desarrolla para cada Área de Suelo Urbanizable Ordenado las **Ordenanzas particulares reguladoras de la edificación y los usos** en los términos que señala la normativa urbanística vigente, que satisfacen, en todo caso, las normas de las Normas Subsidiarias, tanto las relativas a la clase de suelo como las condiciones generales de uso y edificación así como el contenido que para cada área se asigna en la ficha correspondiente.

8.- Aprovechamiento de cada Área

3. El aprovechamiento asignado a cada área está determinado en la ficha que se incluye al final de este capitulo.

4. Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento no podrán ser modificados sobre lo establecido por el Plan General.

9.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores

5. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable ordenado, no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se hayan cumplimentado los tramites del sistema de actuación correspondiente, ejecutadas las obras de las Infraestructuras Generales comunes del Área, aprobado los proyectos de urbanización y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos.

10.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

-Figura de Planeamiento.
Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias con ordenación estructural y detallada.

-Sistema de Gestión.
La promoción será por iniciativa privada.

-Sistema de Actuación.
El sistema de actuación será ejecución indirecta a través del sistema de compensación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

11.- Dotaciones Mínimas.

Las cesiones totales mínimas obligatorias:
Dotacional equipamiento 19.375 m2.
Zona Verde 72.809 m2.
Las cesiones correspondientes a Viales representa el 20,08% del ámbito total con una superficie de 74.761 m2.

El total de suelo público de la MPNNSS es del 45,37%. (168.945 m2) Dicho suelo se entregará urbanizado y libre de cargas.

El total suelo con aprovechamiento lucrativo representa el 54,63%.
De este aprovechamiento lucrativo el 10% será de titularidad municipal.

Aparcamiento previsto:
1 plaza de aparcamiento cada 100 m2 de edificación o cada 5 operarios productores.
1 plaza de aparcamiento pública anexa a la vialidad cada 200 m2 de edificación

12.- Ordenanzas particulares reguladoras de la edificación y los usos.

Ordenanzas Particulares de Zona IX: Industrial IND-4

a) Definición y delimitación.

Se incluyen en esta zona los terrenos así clasificados en esta MPNNSS en el Sector de "La Hermosa". Con la delimitación de esta Zona Normativa se pretende regular y absorber la necesidad de un suelo específico industrial donde se concentren las actividades de producción, almacenaje y distribución cerca de grandes vías de comunicación. Su ubicación y delimitación figura en el plano M-7 de Proyecto
Esta Zona deberá tener un desarrollo conforme al modelo expresado en esta Ordenanza Particular, determinándose así en ella, condiciones específicas de Usos y Edificación.

b) Condiciones de Usos Pormenorizados.

1.- Uso Global:
-Industrial

2.- Pormenorizados permitidos:
-Industrial, Categorías A, B, C, D y E

3.- Pormenorizados compatibles
-Terciario, comercial.

4.- Pormenorizados prohibidos:
-Industrial categoría F y G, esta última podría ser compatible si presentara al Ayuntamiento un proyecto, validado por la Consejería que corresponda de la J. Extremadura que cumpla las determinaciones exigibles por Ley. La propuesta debe exponerse al público durante al menos 30 días y las posibles alegaciones que genere deben ser desestimadas por el consistorio, en caso de que proceda.
-Agrícola.
-Residencial en todas sus tipologías y categorías

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

c) Condiciones de Parcelación y Edificación.

1 -Parcelación.
-Parcela Mínima Se fija una parcela mínima edificable de 1.500 m2 con una fachada mínima de parcela de 20 metros.

2 -Número máximo de actividades por parcela.
-Se permite la división de la edificación en régimen de propiedad horizontal en una actividad industrial de como mínimo 300 m2 siempre que disponga como mínimo una fachada a a calle de 12 metros. Como máximo se permite el número de actividades por parcela determinado en el plano M-8

3 –Tipología de la Edificación.
La tipología de la edificación será la de edificación aislada exenta, permitiendo la división horizontal en el interior del conjunto edificado. Cada unidad arquitectónica definida en el plano M-8 demanda un proyecto y construcción unitaria bajo una única licencia.

4.- Ocupación máxima y edificabilidad.
La ocupación máxima se fija en un 70%.

La edificabilidad no superará los 1,05 m2 techo/m2 suelo.
La planta sótano puede sobrepasar la ocupación permitida siempre que se aleje al menos 1 metro de los lindes laterales y posteriores de la parcela.
La parte superior de este posible sótano debe poder ser ajardinada.

5.- Altura máxima permitida.
La altura máxima permitida es de 12 metros correspondientes a planta baja y piso. Esta altura corresponde a la parte inferior de la estructura de cubrición de la nave, cubierta que será con una pendiente máxima del 30%. Los "petos" de cubierta no sobrepasarán la altura de 1,10 mts sobre acabado de la misma y esconderán la totalidad de la cubierta.

d)-Alineaciones Oficiales.
Las distancias de la edificación a los lindes queda fijada gráficamente según el plano M-8

e)- Construcciones auxiliares.
Se permiten construcciones auxiliares adosadas a la fachada para la ubicación de los módulos de contadores de los distintos servicios.

f)- La cubierta.
La cubierta será libre y únicamente puede contener los elementos necesarios para el soporte de las placas fotovoltaicas, equipos de aire acondicionado y las antenas y otros elementos necesarios para las comunicaciones.

g)- Espacios no edificados en el interior de las parcelas podrán ser utilizados para el estacionamiento, muelles de carga, descarga y almacenaje controlado y se deberán sistematizar con arbolado y jardinería.

Se debe prever en el interior de la parcela una reserva de espacios de aparcamiento a razón de una plaza de 4.50 metros * 2.20 metros por cada 100 m2 construidos, ver plano M-9 con la sistematización de los espacios de aparcamiento al interior de la parcela donde se grafía a nivel orientativo una posible ubicación de los mismos.

Las parcelas no edificadas, dispondrán de la valla reglamentaria y se deberán limpiar de forma periódica. No se podrán usar como depósito al aire libre de vehículos o materiales.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente esta documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

h)- Ocupación bajo rasante
Se admite la ocupación bajo rasante, no permitiéndose locales para la estancia permanente de personas.

i)- Cerramiento de parcelas
Se admite el cerramiento perimetral que defina los limites de la parcela, con una altura máxima de dos metros cincuenta (2,50 m). Solo podrá ser opaco en altura máxima de un metro (1,00 m), debiendo ser el resto permeable a la vista o con cerramiento vegetal.

Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de Licencia municipal.

Ordenanzas Particulares de Zona X: Terciario 1 "La Hermosa"

a) Definición y delimitación.
Se incluyen en esta zona los terrenos así clasificados en esta MPNNSS en el Sector de "La Hermosa".

Con la delimitación de esta Zona Normativa se pretende regular y absorber la necesidad de un suelo específico industrial comercial donde se concentren las actividades de distribución, venta al detalle y al mayor cerca de grandes vías de comunicación. Su ubicación y delimitación figura en el plano M-7 de Proyecto

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

b) Condiciones de Usos Pormenorizados.
1.- Uso Global:
-Terciario. Comercial.

2.- Pormenorizados permitidos:
-Industrial, Categorías A ,B, C, D y E
-Terciario Comercial

3.- Pormenorizados compatibles:
-Terciario Oficinas.

4.- Pormenorizados prohibidos:
-Industrial categoría F y G
-Agrícola.
-Residencial en todas sus tipologías y categorías

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

c) Condiciones de Parcelación y Edificación.
1.-Parcelación.
-Parcela Mínima Se fija una parcela mínima edificable de 1.500 m2 con una fachada mínima de parcela de 20 metros.

2.- Número máximo de actividades por parcela.
-Se permite la división de la edificación en régimen de propiedad horizontal en una actividad industrial de como mínimo 300 m2 siempre que disponga como mínimo una fachada a a calle de 12 metros. Como máximo se permite el número de actividades por parcela determinado en el plano M-8

3.-Tipología de la Edificación.
-La tipología de la edificación será la de edificación aislada adosada, permitiendo la división horizontal en el interior del conjunto edificado. Cada unidad arquitectónica definida en el plano M-8 demanda un proyecto y una construcción unitaria bajo una única licencia de obras.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 NOV. 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

4.- Ocupación máxima y edificabilidad.
La ocupación máxima se fija en un 70%.
La edificabilidad no superará los 1,40 m2 techo/m2 suelo.
La planta sótano puede sobrepasar la ocupación permitida siempre que se aleje al menos 1 metro de los lindes laterales y posteriores de la parcela.
La parte superior de este posible sótano debe poder ser ajardinada.

5.- Altura máxima permitida.
La altura máxima permitida es de 12 metros correspondientes a planta baja y piso. Esta altura corresponde a la parte inferior de la estructura de cubrición de la nave, cubierta que será con una pendiente máxima del 30%. Los "petos" de cubierta no sobrepasarán la altura de 1,10 mts sobre acabado de la misma y esconderán la totalidad de la cubierta.

d)-Alineaciones Oficiales.
Las distancias de la edificación a los lindes queda fijada gráficamente según el plano M-8

e)- Construcciones auxiliares.
Se permiten construcciones auxiliares adosadas a la fachada para la ubicación de los módulos de contadores de los distintos servicios.

f)- La cubierta.
La cubierta será libre y únicamente puede contener los elementos necesarios para el soporte de las placas fotovoltaicas, equipos de aire acondicionado que preferiblemente se colocarán bajo las placas y las antenas y otros elementos necesarios para las comunicaciones.

g)- Interior parcelas.
Espacios no edificados en el interior de las parcelas podrán ser utilizados para el estacionamiento, muelles de carga, descarga y almacenaje controlado y se deberán sistematizar con arbolado y jardinería.

Se debe prever en el interior de la parcela una reserva de espacios de aparcamiento a razón de una plaza de 4.50 metros * 2.20 metros por cada 100 m2 construidos, ver plano M-9 con la sistematización de los espacios de aparcamiento al interior de la parcela donde se grafía a nivel orientativo una posible ubicación de los mismos.

Las parcelas no edificadas, dispondrán de la valla reglamentaria y se deberán limpiar de forma periódica. No se podrán usar como depósito al aire libre de vehículos o materiales.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

h)- Ocupación bajo rasante
Se admite la ocupación bajo rasante, no permitiéndose locales para la estancia permanente de personas.

i)- Cerramiento de parcelas
Se admite el cerramiento perimetral que defina los limites de la parcela, con una altura máxima de dos metros cincuenta (2,50 m). Solo podrá ser opaco en altura máxima de un metro (1,00 m), debiendo ser el resto permeable a la vista o con cerramiento vegetal.

Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de Licencia municipal.

Ordenanzas Particulares de Zona XI: Terciario 2 "La Hermosa"

a) Definición y delimitación.

Se incluyen en esta zona los terrenos así clasificados en esta MPNNSS en el Sector de "La Hermosa".

Con la delimitación de esta Zona Normativa se pretende regular y absorber la necesidad de un suelo específico terciario donde se concentren las actividades de comercio industrial con establecimientos tipo Comercio al por mayor, distribución alimentaria o de bebidas, Ferreterías Industriales, etc.). Su ubicación y delimitación figura en el plano M-7 de Proyecto

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

b) Condiciones de Usos Pormenorizados.

1.- Uso Global:
-Terciario Comercial

2.- Pormenorizados permitidos:
-Industrial, Categorías A, B, C, D y E
-Terciario Comercial,

3.- Pormenorizados compatibles:
-Terciario Oficinas
-Infraestructuras servicios urbanos (gasolinera y elementos anexos)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

4.- Pormenorizados prohibidos:
-Industrial categoría F y G
-Agrícola.
-Residencial en todas sus tipologías y categorías

c) Condiciones de Parcelación y Edificación.

1.-Parcelación.
-Parcela Mínima Se fija una parcela mínima edificable de 5.000 m2 con una fachada mínima de parcela de 50 metros.

2.- Número máximo de actividades por parcela.
-Se permite la división de la edificación en régimen de propiedad horizontal en una actividad industrial de como mínimo 500 m2 siempre que disponga como mínimo una fachada a acalle de 20 metros.
Como máximo se permite el número de actividades por parcela determinado en el plano M-8

3.- Tipología de la Edificación.

- La tipología de la edificación será la de edificación aislada exenta, permitiendo la división horizontal en el interior del conjunto edificado. Cada unidad arquitectónica definida en el plano M-8 demanda un proyecto y una construcción unitaria bajo una única licencia de obras.

4.- Ocupación máxima y edificabilidad.
La ocupación máxima se fija en un 70%.
La edificabilidad no superará los 1 m2 techo/m2 suelo.
La planta sótano puede sobrepasar la ocupación permitida siempre que se aleje al menos 1 metro de los lindes laterales y posteriores de la parcela.
La parte superior de este posible sótano debe poder ser ajardinada.

5.- Altura máxima permitida.
La altura máxima permitida es de 12 metros correspondientes a planta baja y piso. Esta altura corresponde a la parte inferior de la estructura de cubrición de la nave, cubierta que será con una pendiente máxima del 30%. Los "petos" de cubierta no sobrepasarán la altura de 1,10 mts sobre acabado de la misma y esconderán la totalidad de la cubierta.

d)-Alineaciones Oficiales.
Las distancias de la edificación a los lindes queda fijada gráficamente según el plano M-8

e)- Construcciones auxiliares.
Se permiten construcciones auxiliares adosadas a la fachada para la ubicación de los módulos de contadores de los distintos servicios.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida
26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

f)- La cubierta.
La cubierta será libre y únicamente puede contener los elementos necesarios para el soporte de las placas fotovoltaicas, equipos de aire acondicionado que preferiblemente se colocarán bajo las placas y las antenas y otros elementos necesarios para las comunicaciones.

g)- Interior parcelas.
Espacios no edificados en el interior de las parcelas podrán ser utilizados para el estacionamiento, muelles de carga, descarga y almacenaje controlado y se deberán sistematizar con arbolado y jardinería.

Se debe prever en el interior de la parcela una reserva de espacios de aparcamiento a razón de una plaza de 4.50 metros * 2.20 metros por cada 100 m2 construidos, ver plano M-9 con la sistematización de los espacios de aparcamiento al interior de la parcela donde se grafía a nivel orientativo una posible ubicación de los mismos.

h)- Ocupación bajo rasante
Se admite la ocupación bajo rasante, no permitiéndose locales para la estancia permanente de personas.

i)- Cerramiento de parcelas
Se admite el cerramiento perimetral que defina los limites de la parcela, con una altura máxima de dos metros cincuenta (2,50 m). Solo podrá ser opaco en altura máxima de un metro (1,00 m), debiendo ser el resto permeable a la vista o con cerramiento vegetal.

Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de Licencia municipal. Las parcelas no edificadas, dispondrán de la valla reglamentaria y se deberán limpiar de forma periódica. No se podrán usar como depósito al aire libre de vehículos o materiales.

Ordenanzas Particulares de Zona XII: Terciario 3 "La Hermosa"

a) Definición y delimitación.
b)
Se incluyen en esta zona los terrenos así clasificados en esta MPNNSS en el Sector de "La Hermosa".
Con la delimitación de esta Zona Normativa se pretende regular y absorber la necesidad de un suelo específico terciario donde se concentren las actividades de administración, control logístico, centro direccional, etc. Su ubicación y delimitación figura en el plano M-7 de Proyecto.
Esta Zona deberá tener un desarrollo conforme al modelo expresado en esta Ordenanza Particular, determinándose así en ella, condiciones específicas de Usos y Edificación.

b) Condiciones de Usos Pormenorizados.
1.- Uso Global:
-Terciario

2.- Pormenorizados permitidos:
-Terciario comercial. Oficinas.

3.- Pormenorizados compatibles:
-Terciario restauración.

3.- Pormenorizados prohibidos:
-Industrial categoría A, B, C, D, E, F y G
-Agrícola.
-Residencial en todas sus tipologías y categorías

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

c) Condiciones de Parcelación y Edificación.

1.-Parcelación.
-Parcela Mínima Se fija una parcela mínima edificable de 1.500 m2 con una fachada mínima de parcela de 20 metros.

2.- Número máximo de actividades por parcela.
-Se permite la división de la edificación en régimen de propiedad horizontal en una actividad industrial de como mínimo 200 m2 siempre que disponga como mínimo una fachada a acalle de 6 metros.
Como máximo se permite el número de actividades por parcela determinado en el plano M-8

3.- Tipología de la Edificación.
- La tipología de la edificación será la de edificación aislada exenta, permitiendo la división horizontal en el interior del conjunto edificado. Cada unidad arquitectónica

definida en el plano M-8 demanda un proyecto y una construcción unitaria bajo una única licencia de obras.
4.- Ocupación máxima y edificabilidad.
La ocupación máxima se fija en un 50%.
La edificabilidad no superará los 2 m2 techo/m2 suelo.
La planta sótano puede sobrepasar la ocupación permitida siempre que se aleje al menos

1 metro de los lindes laterales y posteriores de la parcela.
La parte superior de este posible sótano debe poder ser ajardinada.

5.- Altura máxima permitida.
La altura máxima permitida es de 15 metros correspondientes a planta baja y tres plantas piso, medida en la parte superior de la estructura del último forjado.

d) Alineaciones Oficiales.
Las distancias de la edificación a los lindes queda fijada gráficamente según el plano M-8

e) Construcciones auxiliares.
Se permiten construcciones auxiliares adosadas a la fachada para la ubicación de los módulos de contadores de los distintos servicios.

f) La cubierta.
La cubierta será libre y únicamente puede contener los elementos necesarios para el soporte de las placas fotovoltaicas, equipos de aire acondicionado que preferiblemente se colocarán bajo las placas y las antenas y otros elementos necesarios para las comunicaciones.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio en sesión de fecha 26 NOV. 2009 acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Miguel Ángel Garrapos Rodas

g) Interior parcela.
Espacios no edificados en el interior de las parcelas podrán ser utilizados para el estacionamiento y se deberán sistematizar con arbolado y jardinería.

Se debe prever en el interior de la parcela una reserva de espacios de aparcamiento a razón de una plaza de 4.50 metros * 2.20 metros por cada 100 m2 construidos, ver plano M-9 con la sistematización de los espacios de aparcamiento al interior de la parcela donde se grafía a nivel orientativo una posible ubicación de los mismos.

h)- Ocupación bajo rasante
Se admite la ocupación bajo rasante, no permitiéndose locales para la estancia permanente de personas.

i)- Cerramiento de parcelas
Se admite el cerramiento perimetral que defina los limites de la parcela, con una altura máxima de dos metros cincuenta (2,50 m). Solo podrá ser opaco en altura máxima de un metro (1,00 m), debiendo ser el resto permeable a la vista o con cerramiento vegetal. Dicho cerramiento no es obligatorio y en ese caso el espacio libre de la parcela no edificado debe sistematizarse con jardinería y tendrá consideración de espacio privado de uso público.

Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de Licencia municipal.

Las parcelas no edificadas, dispondrán de la valla reglamentaria y se deberán limpiar de forma periódica. No se podrán usar como depósito al aire libre de vehículos o materiales.

Ordenanzas Particulares de Zona XIII: Terciario 4 "La Hermosa"

a) Definición y delimitación.

Se incluyen en esta zona los terrenos así clasificados en esta MPNNSS en el Sector de "La Hermosa".

Con la delimitación de esta Zona Normativa se pretende regular y absorber la necesidad de un suelo específico terciario donde se concentre la actividad de hotel. Su ubicación y delimitación figura en el plano M-7 de Proyecto

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

b) Condiciones de Usos Pormenorizados.

1.- Uso Global:
-Terciario

2.- Pormenorizados permitidos:
-Terciario hotel.
-Restauración

3.-Pormenorizados compatibles:
-Terciario oficinas.
-Terciario comercial.
-Dotacional privado cultural-deportivo, salas de exposiciones, salas de convenciones y reuniones. Auditorio. Salas de conferencias. Dotacional privado zonas verdes.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

4.- Pormenorizados prohibidos:
-Industrial categoría A, B, C, D, E, F y G
-Agrícola.
-Residencial en todas sus tipologías y categorías

c) Condiciones de Parcelación y Edificación.

1.-Parcelación.
-Parcela Mínima Se fija una parcela mínima edificable de 2.500 m2 con una fachada mínima de parcela de 30 metros.

2.- Tipología de la Edificación.
- La tipología de la edificación será la de edificación aislada exenta.

3.- Ocupación máxima y edificabilidad.
La ocupación máxima se fija en un 50%.
La edificabilidad no superará los 1,00 m2 techo/m2 suelo.

XAVIER SALES TORRENT (SALES ASSOCIATS ARQUITECTES SLC) Casp 56 1°. 08010 Barcelona.
Tel.93 301.23 83 Fax 93 317.34 83 E-mail: administracio@xaviersales.com
EDUARDO MOLINA VILLANOVA (EMB ABOGADOS) Avda. Diagonal, 363, 3°-2ª 08037 Barcelona.
Tel 934876°91 Fax 934882046 E-mail:emolina@embadvocats.com

La planta sótano puede sobrepasar la ocupación permitida siempre que se aleje al menos 1 metro de los lindes laterales y posteriores de la parcela.
La parte superior de este posible sótano debe poder ser ajardinada.

4.- Altura máxima permitida.
La altura máxima permitida es de 15 metros correspondientes a planta baja y tres plantas piso, medida en la parte superior del último forjado

d) Alineaciones Oficiales.
Las distancias de la edificación a los lindes queda fijada gráficamente según el plano M-8

e) Construcciones auxiliares.
Se permiten construcciones auxiliares adosadas a la fachada para la ubicación de los módulos de contadores de los distintos servicios.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión delegada de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión celebrada el día de la fecha, acordó aprobar definitivamente esta documento en la sesión de
Mérida 26 NOV. 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

f) La cubierta.
La cubierta será libre y únicamente puede contener los elementos necesarios para el soporte de las placas fotovoltaicas, equipos de aire acondicionado que preferiblemente se colocarán bajo las placas y las antenas y otros elementos necesarios para las comunicaciones.

g) Interior parcela.
Espacios no edificados en el interior de las parcelas podrán ser utilizados para el estacionamiento, muelles de carga, descarga y almacenaje controlado y se deberán sistematizar con arbolado y jardinería.

Se debe prever en el interior de la parcela una reserva de espacios de aparcamiento a razón de una plaza de 4.50 metros * 2.20 metros por cada 100 m2 construidos, ver plano M-9 con la sistematización de los espacios de aparcamiento al interior de la parcela donde se grafía a nivel orientativo una posible ubicación de los mismos.

h)- Ocupación bajo rasante.
Se admite la ocupación bajo rasante, no permitiéndose locales para la estancia permanente de personas.

i)- Cerramiento de parcelas
Se admite el cerramiento perimetral que defina los limites de la parcela, con una altura máxima de dos metros cincuenta (2,50 m). Solo podrá ser opaco en altura máxima de un metro (1,00 m), debiendo ser el resto permeable a la vista o con cerramiento vegetal. Dicho cerramiento no es obligatorio y en ese caso el espacio libre de la parcela no edificado debe sistematizarse con jardinería y tendrá consideración de espacio privado de uso público.

Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de Licencia municipal.