



*RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 2008, de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la modificación 1/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Zarza Capilla, consistente en la ampliación de su perímetro urbano para uso industrial en terrenos situados frente al núcleo de Zarza Capilla La Nueva. (2008063522)*

Examinado el expediente de referencia, así como los informes técnicos y jurídicos emitidos por el personal de esta Dirección General en orden a determinar su conformidad con lo dispuesto en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y demás normativa aplicable a la presente modificación en razón a la fecha de su aprobación inicial.

En aplicación de la citada normativa y en uso de la atribución que —en razón, asimismo, a dicha fecha de aprobación inicial— me confiere lo dispuesto en el artículo 7.2.a) del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre Atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura,

**R E S U E L V O:**

Aprobar definitivamente la epigrafiada modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Zarza Capilla, así como ordenar la publicación de esta Resolución, una vez que, de acuerdo con lo prevenido en los artículos 80.6 y 79.1 de la LSOTEX, se practique el depósito del documento de refundición en el Registro Administrativo de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Mérida, a 7 de octubre de 2008.

El Director General de Urbanismo  
y Ordenación del Territorio,  
FRANCISCO JAVIER GASPAS NIETO

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por Resolución de 7 de octubre de 2008, de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, se incorpora en el Capítulo II del Título III de la Normativa Urbanística la Sección 5.ª, para regular las condiciones específicas del Suelo Urbano No Consolidado delimitado, que queda redactada como sigue:

SECCIÓN 5.ª CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO JUNTO A LA CARRETERA EX-323 (POLÍGONO INDUSTRIAL EN ZARZA CAPILLA LA NUEVA).

**Artículo 94.1. Ámbito.**

Las condiciones reguladas en esta Sección son de aplicación al Suelo Urbano No Consolidado de Zarza Capilla, situado al sureste del núcleo urbano de Zarza Capilla la Nueva, junto a la carretera EX-323, delimitado gráficamente en el plano de Ordenación "7: Desarrollo y Gestión" e identificado con los iniciales SUNC.



La regulación para este Suelo Urbano No Consolidado del resto de condiciones no contempladas expresamente en la presente Sección es la contenida en los artículos correspondientes de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 94.2. Régimen del Suelo Urbano no Consolidado.**

Los derechos y los deberes legales de los propietarios de Suelo Urbano no Consolidado son los contenidos en los artículos 13 a 16 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

El régimen del Suelo Urbano no Consolidado para el que el planeamiento establezca su ejecución mediante delimitación de unidades de actuación urbanizadora es el establecido en el artículo 32.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

#### **Artículo 94.3. Condiciones de uso y de edificación.**

##### 1) Uso:

El uso asignado a las parcelas edificables situadas en este polígono es el Industrial.

Será compatible con este uso es uso Público y Terciario en todas las categorías definidas en el apartado 3 del artículo 63 de estas Normas, siempre que se sitúe en edificios de uso exclusivo y su titularidad sea pública.

##### 2) Número de plantas y altura de la edificación:

El número máximo de plantas admisibles será una.

La altura máxima de la edificación. Medida desde la rasante o terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado o elemento superficial constructivo que forma la cubierta, con será superior a 8 metros.

La altura total del edificio no superará nunca en más de 4 metros a la altura máxima de la edificación permitida.

##### 3) Ocupación:

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta edificable será del 80%.

#### **Artículo 94.4. Condiciones medio ambientales.**

Con el objeto de prevenir o paliar los potenciales impactos ambientales derivados de la ejecución del polígono se aplicarán las siguientes medidas:

- 1.º) Se dotará al diseño urbano de las características necesarias (alturas, fachadas,...) para que los nuevos edificios a implantar en la zona no rompan con las panorámicas intra y extra muros del casco urbano, sobre todo el efecto estético en los elementos más representativos del mismo.



- 2.º) Antes de hincar las excavaciones demás movimientos de tierras, proceder a la retirada selectiva y demás movimientos de tierras, proceder a la retirada selectiva de la tierra vegetal. Que se acopiará en condiciones adecuadas (montones o cordones de menos de dos metros de altura) para su utilización en los trabajos de restauración y paisajismo en la fase final del proyecto.
- 3.º) Todos los elementos arquitectónicos exteriores de las nuevas edificaciones deberán adecuarse a las tipologías establecidas en la normativa en vigor.
- 4.º) Las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, dotación eléctrica, telecomunicaciones, etc. Deberán ir soterradas. Las aguas sucias deberán conducirse a la red de saneamiento municipal. Para su correcta depuración.
- 5.º) Respecto a la vegetación a utilizar, se recomienda el uso de especies autóctonas, más adaptadas a la zona.

**Artículo 94.5. Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado.**

Para el desarrollo y ejecución de la ordenación en el Suelo Urbano No Consolidado se delimita una Unidad de Actuación, denominada UA-1/SUNC e identificada gráficamente en el plano de Ordenación "7: Desarrollo y Gestión"

**Artículo 94.6. Unidades de Actuación UA-1/SUNC. Condiciones particulares.**

- Identificación: UA-1/SUNC.
- Localización: Sureste del núcleo urbano de Zarza Capilla la nueva, junto a la carretera EX-323.
- Delimitación gráfica: Plano 7.
- Superficie: 21.314 m<sup>2</sup>.
- Tipo de actuación: Actuación urbanizadora.
- Ordenación: Ordenación urbanística incluida en el PDSU. Podrán redactarse Estudios de Detalle con cualquiera de los objetivos establecidos en el artículo 73 de la LSOTEX.
- Sistema de ejecución: A determinar por el Ayuntamiento (según los artículos 125 y 126 de la LSOTEX).
- Urbanización: Proyecto de urbanización.
- Superficie de suelo edificable en uso industrial: 11.122 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima de techo edificable: 8.898 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento: 0,41747 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie de suelo destinado a zonas verdes: 4.302 m<sup>2</sup>.
- Previsión de plazas de aparcamiento de carácter público: 55 plazas.
- Cesión de aprovechamiento lucrativo: Según la legislación urbanística vigente.