



## **III OTRAS RESOLUCIONES**

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 22 de diciembre de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SAU-R1 en La Zarza. (2010061619)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 22 de diciembre de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que La Zarza no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radica, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

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

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

**ACUERDA :**

1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.

2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus Ordenanzas Reguladoras.

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

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

**MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS**

El Secretario,

**JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN**

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 22 de diciembre de 2009, se crean las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial SAU-R1 y la Ficha de la Unidad SAU-R1:

**ORDENANZAS REGULADORAS PLAN PARCIAL SAU-R1:**

**2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

A efectos normativos de este Plan Parcial, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes:

**2.1.1. Solar.**

Es la superficie de suelo urbano definidas en las Normas Subsidiarias o que resulten de la aprobación de este Plan Parcial, aptos para la edificación y que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación o reparcelación urbanística en el caso de que fueran éstas necesarias.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) Contar con posibilidad de conexión a la red de servicios telefónicos.



e) Que la vía a la que dé frente tenga calzada pavimentada, aceras provistas de encintado y pavimentación de aceras al menos en el tramo al que dé frente el solar.

f) Las demás que señalen las presentes Normas Subsidiarias.

#### 2.1.2. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales y en la que, por tanto, es posible la edificación.

#### 2.1.3. Parcela no edificable.

Es la parte del solar excluida de las alineaciones oficiales y en la que, por tanto, no es posible la edificación.

#### 2.1.4. Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza, por considerar que las unidades no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Cuando en el presente Plan Parcial se fijen las superficies de parcela mínima, o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

De acuerdo con el artículo 40 Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente deberán hacerse constar públicamente en cualquier transmisión de la finca.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que den lugar a parcelas inferiores a la mínima.

#### 2.1.5. Lindero.

En suelo urbano, es la línea perimetral del solar y, en los restantes tipos de suelo, es la línea perimetral de la finca.

#### 2.1.6. Alineación.

Puede ser exterior e interior.

Alineación exterior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

Alineación interior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con el espacio libre interior.

#### 2.1.7. Área de movimiento.

Superficie de suelo interior al solar que indican la superficie sobre la que puede emplazarse libremente la edificación.



#### 2.1.8. Línea de edificación.

Es la línea que delimita la superficie ocupada por la edificación.

#### 2.1.9. Línea de fachada.

Es la línea de edificación correspondiente a la fachada que da frente al vial principal.

#### 2.1.10. Retranqueo.

Es la separación entre la línea de fachada y la alineación exterior.

#### 2.1.11. Separación a linderos.

Es la separación entre la línea de edificación que no sea fachada y los linderos.

#### 2.1.12. Ocupación máxima.

Porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.

#### 2.1.13. Ubicación de las parcelas bajo rasante.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos y separación a linderos, salvo que exista prohibición expresa en las normas del presente Plan.

#### 2.1.14. Fondo edificable.

Es la distancia entre la alineación exterior y la interior que define la parcela edificable.

#### 2.1.15. Parcelación, reparcelación y normalización de fincas.

Parcelación: se entiende por parcelación la división del terreno en lotes, con la intención de adecuarlo a usos urbanos.

Reparcelación: se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

#### 2.1.16. Patio de manzana.

Se entiende por patio de manzana el espacio libre delimitado por las alineaciones interiores de una manzana.

#### 2.1.17. Patio de parcela.

Se entiende por patio de parcela el espacio libre situado dentro de una parcela. Pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos; sus dimensiones serán función del tipo de local que a él den, siendo en cualquier caso su dimensión mínima en cualquier dirección de 3 m.

#### 2.1.18. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical, medida en metros o número de plantas, que media entre la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno, en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

**2.1.19. Altura de pisos.**

Es la distancia que media entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**2.1.20. Altura en plantas.**

Es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos.

**2.1.21. Sótanos y semisótanos.**

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante del terreno.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre por encima de la rasante como máximo 1 metro.

**2.1.22. Planta baja.**

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o hasta 1 metro por encima de esta rasante.

**2.1.23. Superficie construida.**

Se entiende por superficie construida la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, expresada en metros cuadrados de forjado, que corresponde a la suma de todas las plantas construidas incluido sótano y semisótano.

Si el semisótano y sótano se utiliza para garaje de la finca, no computará como superficie construida.

**2.1.24. Aprovechamiento.**

El máximo de superficie construida por parcela edificable.

**2.1.25. Edificabilidad.**

Índice que relaciona la superficie construida máxima y superficie del solar (neta) o la superficie de la parcela ordenada (bruta). Definida en  $m^2/m^2$ .

**2.1.26. Parcela ordenada.**

Conjunto de parcelas resultantes, descontando los viales, del proceso de intervención urbanística que desarrolla este Plan Parcial.

**2.1.27. Unidad de proyecto.**

Conjunto de parcelas resultantes, descontando los viales, del proceso de intervención urbanística que desarrolla este Plan Parcial.

**2.1.28. Uso dominante característico.**

Aquel que por su importancia en su ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina su morfología global.



### 2.1.29. Usos permitidos.

Se reflejan en las Normas Particulares de Edificación Residencial.

## 2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.2.1. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

#### 1. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación de este Plan Parcial determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos aquí previstos.

#### 2. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

La ejecución de este Plan implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Costear y ejecutar la urbanización en las condiciones y plazos previstos en este documento.
- Solicitar la licencia de edificación.
- Edificar los solares en los plazos previstos en la licencia.

#### 3. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Los propietarios de toda clase de terrenos deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por este Plan y mantenerlos en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público. El coste de las obras necesarias para ello se sufragará por los propietarios.

#### 4. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculado al proceso de urbanización y edificación.

### 2.2.2. Facultades urbanísticas.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados por el planeamiento.
- Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada en los términos fijados por la Ley.
- A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.



- A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida, con sujeción a la licencia urbanística otorgada.

#### 2.2.3. Derecho a urbanizar.

La adquisición del derecho a urbanizar, de este sector, requiere la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

#### 2.2.4. Derecho del aprovechamiento urbanístico.

El derecho del aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización en los plazos fijados por este Plan.

El aprovechamiento urbanístico es el que corresponde según la legislación autonómica vigente, Decreto 76/1998, de 2 de junio, de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### 2.2.5. Derecho a edificar.

El otorgamiento de la licencia determina el derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento de urbanizar.

#### 2.2.6. Derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia conforme con la ordenación urbanística.

#### 2.2.7. Publicidad.

En las enajenaciones de estos terrenos, que son de urbanización de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación de este Plan y las cláusulas que se refieren a disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

La publicidad relativa a esta urbanización de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación de este Plan.

### 2.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### 2.3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

##### 1. Condición general para el dimensionamiento.

Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobrecargas e infradimensionamiento.



Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

## 2. Abastecimiento de agua.

### a. Red de distribución de agua.

- 1) En el ámbito de cada proyecto se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos General y Particular de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales establecidas al efecto, así como la Norma Básica "Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua", O.M. de 28 de julio de 1974 (BOE de 2 de octubre de 1974), Norma Tecnológica NTE-IFA/1975: instalaciones de fontanería. Abastecimiento (BOE de 3 de enero de 1976) y el CTE-DB-HS.
- 2) En el ámbito de cada proyecto se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a una dotación de 250 l/hab./día al año horizonte del Plan con punta de 1,7 y con un mínimo de 130 l/hab./día y punta de 1,5 relativa a usos domésticos así como a las que este fin se establezcan en las Normas referidas en el punto anterior.
- 3) La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Ordenanzas aumentada en 7 m. La presión estática máxima nunca será superior a 60 m de columna de agua.
- 4) En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propia del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.
- 5) En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas referidas en el apartado a y en cualquier caso en toda nueva obra se tendrá en cuenta: el diámetro mínimo de la red general de distribución será de 80 mm, estando la velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/sg.
- 6) El suministro de agua potable se realizará siempre a través de la red municipal existente. En cualquier caso el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el código alimentario, así como a las que a este fin se impongan por los organismos competentes.

### b. Red de riego.

En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego.

El consumo mínimo se establece en 20 m<sup>3</sup> por hectárea.





Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 mm de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo en cualquier caso la separación entre bocas de riego de tal forma que de acuerdo con la presión de la red los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. Como distancia recomendable se consideran 30 m de separación, no pudiendo ser superior a 80 m.

El tendido de la red de riego deberá ir preferiblemente bajo la acera a una profundidad mínima de 60 cm. Las bocas de riego deberán tener salida de agua a la calzada, y no deberán sobresalir de la rasante de la acera. El material de la red será de diámetro mínimo de 80 mm.

Cada conexión a la red general de distribución sólo podrá abastecer, como máximo a 12 bocas de riego. En los cruces de calzada, las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm de espesor. El timbraje de las tuberías será como mínimo de 15-30 atmósferas. La boca de riego será el modelo oficial.

c. Red de hidrantes contra incendios.

Necesarias en áreas residenciales. El hidrante será de las características que, en base a la normalización de los servicios se determinen por los organismos competentes ajustándose a lo previsto en el CTE-DB-SI de Incendios.

3. Saneamiento y depuración.

- 1) Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1974 y CTE-DB-HS.
- 2) Queda prohibido el uso de fosas sépticas y cualquier tipo de vertido a cielo abierto.
- 3) Todos los vertidos se conectarán a la red general de forma directa y subterránea.
- 4) El sistema será unitario con carácter general. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm en la exterior y de 20 cm en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200 el diámetro no será inferior a 40 cm. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/s, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

TUBERÍAS	MÍNIMA	PDTE. MÁXIMA	ÓPTIMA
Acometidas	1/100	1/15	1/50
Ø 30 cm	1/300	1/15	1/50-1/150
Ø 50 cm	1/500	1/25	1/100-1/150
60<Ø >100 cm	1/1.000	1/50	1/200-1/500
Ø 100 cm	1/3.000	1/75	1/300-1/750



- 5) Las tuberías serán estancas, con sección campaniforme en sus uniones y junta elastoplástica incorporada. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,00 m. desde la clave hasta la superficie de la calzada. Cuando por calzadas o aparcamientos viarios, las tuberías de saneamiento discurren próximas a conducciones de agua potable, se separarán entre sí como mínimo 1,00 m de distancia entre las generatrices de ambas y siempre las de saneamiento inferiores a las de agua potable.
- 6) En cada comienzo de ramal o tramo de red se dispondrá una cámara de descarga de 0,50 m<sup>3</sup> para las conducciones de Ø 30 cm en todo su recorrido y de 1 m<sup>3</sup> para las restantes.

#### 4. Energía eléctrica.

##### a. Clasificación de la red de energía eléctrica.

- 1) Red de transporte: enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto.

Tensiones: 380-220 kW.

Pertenece a la estructura básica, recogida en las directrices del planeamiento territorial.

Líneas: se realizarán en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

Subestaciones: cuando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijas subestaciones del tipo 220-132/66-45-15 kW en el centro de gravedad de las cargas se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrán dentro de un edificio. Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

- 2) Red de reparto: las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios en la red propia.

Tensiones: 132-66-45 kW.

Pertenece normalmente al sistema general. Cuando el suministro abarque el propio sector urbanístico se considerará sistema local.

Líneas: las líneas de reparto se instalarán subterráneas, debiendo estar protegida entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que creen inducciones de unos claves con otros y por avería se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles en medios normales en cualquier punto de la red.

- 3) Red de distribución:

Tensiones: 20-15 BT kW.



Pertenece normalmente al sistema local.

Líneas: las líneas de distribución en alta (20-15 kW) discurrirán subterráneas, debiendo estar protegida entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos claves con otros y, por averías, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

Las líneas de distribución en baja (BT) cumplirán el Reglamento Electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones complementarias.

Centros de transformación: los centros de transformación en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 o 5 cables subterráneos de tensión 20-15 kW y 16 salidas de baja tensión.

#### 5. Disposiciones generales para el resto de infraestructuras.

- 1) Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
- 2) Las competencias de la corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones se circunscribirán a regular la compatibilidad de ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.
- 3) Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo, se procederá al enterramiento o traslado de los tendidos que precisen atravesarla.

#### 2.3.2. Normas particulares: edificación residencial.

Condiciones de edificación.

##### 1. Parcelación:

— Parcela mínima:

- Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 5,00 m.

Fondo: 8,00 m.

Superficie: 70,00 m.

Dimensión mínima entre linderos: 4,50 m.

Valores que cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Subsidiarias de La Zarza.



— Parcela máxima:

- Para el Uso Industrial, máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 146 de las presentes Normas Urbanísticas, se fijan las dimensiones siguientes concordantes con lo expresado en el art. 190 de la presente Normativa.

Categ. A:

Tall. Artesanales: 250 m<sup>2</sup>.

Categ. B:

Pequeña Ind. compatible con la viv.: 300 m<sup>2</sup>.

2. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial y entre medianeras (EL).

Se exceptúan de esta condición, de alineación a vial, exclusivamente a los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según las tipologías de Edificación Aislada (EA) (art. 103 de las presentes Normas).

3. Implantación:

— Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la Parcela cuando se destine a vivienda y para cualquier planta.

Cuando el uso en Planta Baja sea distinto al Residencial, podrá ocuparse en ella el 100%.

— Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda Unifamiliar: 20 metros.
- Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.
- Equipamiento Dotacional: todo el fondo de la parcela.
- Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- En el uso de Equipamiento Dotacional la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m en el caso de tipología aislada.

4. Volumen:

— Número de plantas máximo:

Sin perjuicio de lo expresado en el art. 130 de la presente Normativa, para todo el ámbito de actuación de la presente sección el número máximo de plantas será:



- TRES PLANTAS para:

Calles con ancho (según definición del art. 63) superior a 6 m, siempre que en el tramo a edificar el ancho sea igual o superior a 12 m.

- DOS PLANTAS para:

Cualquier otro caso.

- Altura máxima:

La altura máxima, según el art. 131 de la presente Normativa, será de:

- Para una planta: 4,50 metros.
- Para dos plantas: 7,20 metros.
- Para tres plantas: 10,00 metros.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### FICHA SAU-R1:

1. Situación: La Zarza (Badajoz).

2. Clase de suelo: suelo urbanizable.

3. Categoría de suelo: sectorizado.

4. Superficie: 40.143,05 m<sup>2</sup>.

5. Ordenanzas reguladoras:

- Sección 1.ª: Normas Específicas para los Sectores: SAU (R-1) y SAU (R-2).

6. Condiciones de uso:

- Uso Global: residencial.

- Usos compatibles:

- Servicios de Infraestructuras y Transporte.
- Terciarios.
- Industrias; Categorías A: Talleres Artesanales, y B: Pequeña Industria compatible con la vivienda.
- Residencial en Línea Categoría Plurifamiliar, Subcategoría Plurifamiliar común, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tengan una fachada superior o igual a 10 m.

7. Edificabilidad: la edificabilidad bruta de la Unidad de Ejecución será de 0,6544 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie de la unidad.

**8. Capacidad máxima de viviendas y densidad:**

- Densidad viv./ha: 33.381.
- N.º máximo de viviendas: 134.
- N.º de VPO: 39.
- N.º de plazas de aparcamiento total: 141.

**9. Superficies de cesión:**

- Zonas verdes y espacios libres: 4.215,05 m<sup>2</sup>s.
- Dotacional: 5.619,75 m<sup>2</sup>s.
- Viario: 11.544,30 m<sup>2</sup>s.
- Cesión de suelo al Ayuntamiento (10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO): 1.939,65 m<sup>2</sup>s.

TOTAL SUPERFICIE CESIONES: 23.318,75 m<sup>2</sup>s.

**10. Superficie edificable:**

- Superficie máxima edificable: 26.270,60 m<sup>2</sup>t.
- Superficie construible por la propiedad: 23.554,05 m<sup>2</sup>t.
- Se preverá reserva de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública: 6.567,65 m<sup>2</sup>t.
- Cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento: 2.716,55 m<sup>2</sup>t.
- 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial.

**11. Gestión:**

- Sistema de actuación: compensación.
- Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.

• • •

