



RESOLUCIÓN de 28 de noviembre de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Ordenación Industrial de Acehúche, que afecta a terrenos de propiedad municipal situados junto al camino público rural La Ermita. (2014060406)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de noviembre de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de transportes, 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Acehúche no dispone de planeamiento propio, la competencia para la aprobación definitiva de este tipo de planes radicará, en este caso, por su concreto carácter estructural a los fines de la reclasificación, en dicho órgano de la Junta de Extremadura (art. 70.1.1 de LSOTEX y 127.3 del RPLANEX).

En virtud de lo previsto en la Disposición adicional sexta de la LSOTEX, tras la modificación operada por Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE del 20), "los municipios que carezcan de planeamiento urbanístico general o que tengan un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano como única figura de planeamiento general, y que no cuenten con suelo destinado a la implantación de industria en sus términos municipales, con el único objeto de posibilitar la implantación de pequeños polígonos industriales, podrán proceder a la reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable con ordenación detallada en todo su ámbito a través de un Plan Especial de Ordenación".

A falta de otra regulación específica en la tramitación de estos Planes Especiales Industriales, deberá seguirse el procedimiento para su aprobación previsto en arts. 77 y ss de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).



Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 84 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, adaptado al concreto fin de la reclasificación y el establecimiento de la ordenación detallada de todo su ámbito (Disposición adicional sexta de la LSOTEX).

A la vista de la peculiaridades anteriores, y las pretensiones de consideración como "urbanizables" de los terrenos afectados, sus determinaciones deberán adaptarse sin embargo al régimen de este tipo de suelo, y consecuentemente a la ordenación y previsiones del art. 71 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares, que para esta clase de suelo establece el art. 74 de este mismo cuerpo legal.

En el caso examinado, se ha comprobado que la propuesta presentada se adapta en lo básico a las previsiones legales referenciadas, sin perjuicio de que deban realizarse los ajustes necesarios para la eliminación de los desequilibrios de aprovechamiento previstos para las posibles unidades de actuación integrantes del nuevo sector.

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 Especial de Ordenación Industrial epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, las normas y ficha urbanísticas del citado Plan Especial.

A los efectos previstos en el art. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 11/02/2014 y n.º de inscripción BA/12/2014, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

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

V.º B.º

El Presidente,
MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 28 de noviembre de 2013, se aprueban las Normas Urbanísticas del Plan Especial que quedan redactadas como sigue:

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan Especial de Ordenación es de aplicación en la totalidad del Sector 1 de suelo urbanizable (SUR-1) situado en el Término Municipal de Acehúche, provincia de Cáceres.

La delimitación del Sector 1 queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 1.2. CARÁCTER NORMATIVO.

Las determinaciones contenidas en la presente memoria, así como en el resto de los documentos del Plan Especial, tienen carácter normativo y son de aplicación a todas las actuaciones e intervenciones, tanto públicas como privadas que se realicen dentro de su ámbito.

Artículo 1.3. DEFINICIONES.

Sub-artículo 1.3.1. DEFINICIONES RELATIVAS A LA DIVISIÓN DEL SUELO.

A. SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme al criterio recogido en la Ley del Suelo, así como del artículo 10 de la LSOTEX.

B. SECTORES.

Son los ámbitos en los que se divide el Suelo Urbanizable a efectos del establecimiento de su ordenación detallada.

C. ÁREA DE REPARTO.

El área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa y racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

D. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Superficie de terreno delimitada para la ejecución de la urbanización prevista por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y comprensiva de una actuación conjunta que dé como resultado dos o más solares conforme a una única programación.

E. ORDENANZAS.

Las Ordenanzas son el conjunto de determinaciones normativas que regulan de forma homogénea en su zona las condiciones de uso y edificación, a través del establecimiento del



régimen de admisibilidad de los diferentes usos pormenorizados y la previsión de las distintas determinaciones tipológicas, parcelarias y constructivas aplicables.

Sub-artículo 1.3.2. CONDICIONES DE USO.

A. REGULACIÓN DE USOS.

Los usos asignados al suelo y a la edificación serán los que para cada área normativa se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el planeamiento de desarrollo del Plan General, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Según la amplitud de su función:

- a. Usos globales
- b. Usos pormenorizados
- c. Usos específicos

b) Según su modo de implantación:

- a. Usos característicos
- b. Usos compatibles
- c. Usos prohibidos

c) Según su destino urbanístico:

- a. Usos privados (V)
- b. Usos públicos (P)

d) Por su duración temporal:

- a. Usos permanentes
- b. Usos provisionales

B. USOS GLOBALES, PORMENORIZADOS Y ESPECÍFICOS.

Usos globales. Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

Usos pormenorizados. El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

Usos específicos. Se considera como uso específico el que delimita y detalla, en su caso, la especificidad de un uso pormenorizado asignado.

Artículo 1.4. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por el presente Plan Especial, requiere la previa aprobación del Programa de Ejecución sobre cada una de las Unidades de



Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento, con el contenido establecido en el art. 119 de la LSOTEX; Proyecto de Urbanización si su ejecución se realiza mediante obras públicas ordinarias según se establece en el art. 155 de la LSOTEX, y Proyecto de Reparcelación, en los casos en los que sea necesario.

Este Plan Especial, establece la ordenación detallada del sector propuesto por tratarse de un municipio que tiene como única figura de planeamiento general un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y por tanto cumple los requisitos exigidos en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 9/2010 de modificación de la LSOTEX (MLSOTEX).

Si se quisiera modificar la ordenación detallada prevista en el sector delimitado, se llevará a cabo mediante la formulación de un Plan Parcial de Ordenación, que podrá tramitarse de forma independiente o integrada al Programa de Ejecución que en su momento se desarrolle, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente. Cada Plan Parcial comprenderá la total superficie del sector delimitado, sin perjuicio de su posible división en varias unidades de actuación y su contenido se ajustará a las condiciones particulares de ordenación estructural y detallada establecidas por el presente Plan Especial de Ordenación.

Artículo 1.5. EJECUCIÓN/GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

La ejecución de la urbanización prevista en el sector (SUR-1) se llevará a cabo en régimen de unidades de actuación urbanizadora. El Plan Especial señala el ámbito de cada unidad de actuación. La localización y delimitación de las unidades de actuación previstas (UA-1 y UA-2) se contiene en los planos de ordenación.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dichos planos puede ser dividido o redelimitado, en su caso, con la redacción de un Plan Parcial, e identificados con carácter definitivo por los Programas de Ejecución o los Proyectos de Urbanización si se desarrolla mediante obra pública ordinaria que en su momento se tramiten, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente.

Las condiciones objetivas y los requerimientos que deben cumplirse para legitimar la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización son las que para cada unidad de actuación se detallan en las fichas incluidas en esta Memoria.

Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por cada uno de los sectores delimitados con similar vocación urbana en cuanto a uso global e intensidad. En nuestro caso particular, tenemos un solo sector, y por tanto una sola área de reparto (AR-1)

Artículo 1.6. USO INDUSTRIAL.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

1. La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
2. El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.



3. La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación de productos de consumo e industriales.
4. El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
5. Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

1. Almacenaje y Distribución mayorista (IAA), que puede ser:
 - a. Industria Escaparate, con componente de venta asociado al almacenaje o venta mayorista.
 - b. Almacenaje.
2. Industrial Productivo (IPP), que pueden ser:
 - a. Talleres, artesanal y pequeña industria (IPA): Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, destinada a producción artesanal o a reparación y tratamiento de bienes de consumo, y que por su entidad y por el tipo de actividad son compatibles con el uso residencial y no desprenden gases, polvo, olores, ruidos y vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario. Pueden situarse en las edificaciones destinadas a uso residencial o inmediatas a ellas.
 - b. Molestas grado 1.º o inocua (IPI): Pequeñas industrias o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
 - c. Molestas grado 2.º o molesta (IPM): Industrias incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales y/o suelo no urbanizable.
 - d. Nocivas, insalubres y peligrosas (INIP): Industrias incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en suelo no urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

Artículo 1.7. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación industrial:

— Edificación industrial en hilera (IH):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a los linderos laterales.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

— Edificación industrial pareada (IP):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a uno de los linderos laterales y retranqueadas del otro lindero lateral y del lindero posterior.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

— Edificación industrial aislada (IA):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola, retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales y del resto de los linderos de la parcela.

— Edificación singular (ES):

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento o el terciario.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 2.1. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SECTOR.

El sector de suelo urbanizable delimitado por este Plan Especial, se identifica mediante las siglas SUR-1. Dicho sector se divide en dos unidades de actuación urbanizadora identificadas con las siglas UA-1 y UA-2.

SUR-1:

- Superficie bruta: 18.325,09 m².
- Uso global: industrial/Usos compatibles: dotacional y terciario.
- Aprovechamiento medio: 0,576 m²t/m²s.
- Área de reparto: AR-1.



UA-1:

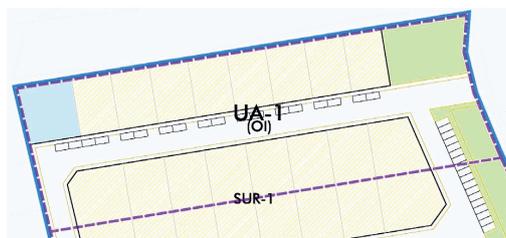
- Superficie bruta: 9.000,00 m².
- Uso global: industrial/Usos compatibles: dotacional y terciario.
- Área de reparto: AR-1.

UA-2:

- Superficie bruta: 9.325,09 m².
- Uso global: industrial/Usos compatibles: dotacional y terciario.
- Área de reparto: AR-1.

Artículo 2.2. GESTIÓN/FICHAS.

Las fichas que se acompañan a continuación recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada Unidad de Actuación. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones y elementos recogidos en otras partes de esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.

**UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
(SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)**
**UA-1 IND
AR-1**
LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

- El ámbito destinado a uso industrial se encuentra situado aproximadamente a 1 km al norte del casco urbano de Acehuche. Includido en el sector 1 de suelo urbanizable, anexo a la UA-2, a suelo no urbanizable y al camino de la Ermita.

USOS

- **Global:** Industrial
- **Compatible:** Terciario y Dotacional

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cualquiera de los contemplados en la LSOTEX y el RPEX
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Programa de Ejecución

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	9.000,00	APROV. MEDIO (m ² t/ m ² s)	0,576
SUPERF. NETA EDIFICABLE (m ² s)	5.128,24	EDIFICAB. NETA PARCELA (m ² t/ m ² s)	1,00
EDIFICAB. NETA TOTAL (m ² t)	5.128,24		

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m ² techo
Industrial	5.128,24

TOTAL	5.128,24
--------------	-----------------

CESIÓN DEL SUELO

USOS PÚBLICOS	m ² suelo	%
Dotaciones	1.351,53	>15% superf. bruta
* Zonas verdes	932,44	>2/3 Dotac.
* Equipamientos	419,09	
Viaro	2.520,23	28,00

TOTAL	3.871,76	
--------------	-----------------	--

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

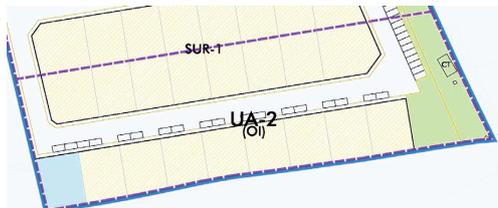
PROPIEDAD	%	m ² techo
PÚBLICA	10	512,82
PÚBLICA	90	4.615,42

ASIGNACIÓN DE SUELOS

	m ² suelo	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	3.871,76	43,02
USOS LUCRATIVOS	5.128,24	56,98

OTRAS CONDICIONES

- **Aparcamientos públicos (anexos al viario):** mínimo 26 plazas/existentes 26 plazas (art. 74 de la LSOTEX)
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m² construidos
- El 10% del aprovechamiento lucrativo de superficie libre de cargas de urbanización será destinado a la administración (art. 31 de la LSOTEX). Dichos terrenos formarán parte del patrimonio público del suelo (art. 89 de la LSOTEX)
- **UA deficitaria:** deberá ser compensado el aprovechamiento deficitario cuando se desarrolle la UA-2.

**UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
(SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)**
**UA-2 IND
AR-1**
LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

- El ámbito destinado a uso industrial se encuentra situado aproximadamente a 1 km al norte del casco urbano de Acehuche. Includido en el sector 1 de suelo urbanizable, anexo a la UA-2, a suelo no urbanizable y al camino de la Ermita.

USOS

- **Global:** Industrial
- **Compatible:** Terciario y Dotacional

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cualquiera de los contemplados en la LSOTEX y el RPEX
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Programa de Ejecución

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	9.325,09	APROV. MEDIO (m ² t/ m ² s)	0,576
SUPERF. NETA EDIF. (m ² s)	5.428,60	EDIFICAB. NETA PARCELA (m ² t/ m ² s)	1,00
EDIFICAB. NETA TOTAL (m ² t)	5.428,60		

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m ² techo
Industrial	5.428,60

CESIÓN DEL SUELO

USOS PÚBLICOS	m ² suelo	%
Dotaciones	1.402,94	>15% superf. bruta
* Zonas verdes	1.048,98	>2/3 Dotac.
* Equipamientos	353,96	
Viaro	2.493,55	26,74

TOTAL	5.428,60
--------------	-----------------

TOTAL	3.896,49	
--------------	-----------------	--

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

PROPIEDAD	%	m ² techo
PÚBLICA	10	542,86
PÚBLICA	90	4.885,74

ASIGNACIÓN DE SUELOS

	m ² suelo	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	3.896,49	41,78
USOS LUCRATIVOS	5.428,60	58,22

OTRAS CONDICIONES

- **Aparcamientos públicos (anexos al viario):** mínimo 28 plazas/existentes 28 plazas (art. 74 de la LSOTEX)
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m² construidos
- El 10% del aprovechamiento lucrativo de superficie libre de cargas de urbanización será destinado a la administración (art. 31 de la LSOTEX). Dichos terrenos formarán parte del patrimonio público del suelo (art. 89 de la LSOTEX)
- **UA excedentaria:** deberá reservarse los m² de techo correspondientes a la UA-1 para compensar el exceso de aprovechamiento previsto en esta UA.



CAPÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 3.1. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.

La parcela edificable deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

1. Deberá cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por este Plan Especial para cada zona de ordenanza.
2. Las parcela mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
3. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 3.2. RETRANQUEOS.

Toda construcción aérea o subterránea, que pudiere realizarse en el suelo urbano, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales o las líneas de edificación, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos y salientes permitidos.

Para la ordenanza propuesta se definirán los retranqueos permitidos o no según la tipología de edificación.

Artículo 3.3. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Se entiende por altura máxima de la edificación a la distancia vertical en el plano de fachada entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

Para las tipologías de edificación IH e IP la altura máxima de edificación según el número de plantas será la siguiente:

- 1 planta: 6,00 m.
- 2 plantas: 9,00 m.

En el caso de Edificación Singular, la altura máxima será de 10,00 m pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en función de las características específicas de las mismas, que se adecue al entorno donde se ubique y a la normativa sectorial que le sea de aplicación por su uso específico.

Artículo 3.4. CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

1. Sobre la altura máxima de la edificación no podrán autorizarse otras construcciones que las propias de los elementos de cubrición, así como de remates de cajas de escaleras y ascensores, y cuartos de instalaciones al servicio exclusivo del edificio.
2. La altura máxima de estas construcciones será de 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación autorizada, medida hasta la cota superior del elemento de cubrición, debiendo, en todo caso, retranquearse 3 metros de la línea de fachada, o, en el caso de cu-



biertas inclinadas quedar inscritas dentro del volumen definido por los planos imaginarios trazados con una pendiente no superior a 30° desde los bordes de fachada del forjado de techo de la última planta edificada.

No se permite, en ningún caso, arranques de la formación de pendiente en fachada con altura superior a 0,50 metros sobre la altura máxima de la edificación autorizada.

Se exceptúan de esta condición los petos de remate de fachadas, cuya altura no será superior a 1,20 metros sobre la altura máxima de la edificación autorizada.

3. Esta altura sólo podrá sobrepasarse con antenas, pararrayos y chimeneas, quedando expresamente prohibida la instalación de depósitos de agua o de combustible no ocultos con obra de fábrica u otro elemento.
4. La superficie total de estas construcciones, en el caso de cubierta plana, no podrá sobrepasar el 30% de la superficie de cubierta.
5. Todos los paramentos exteriores de estas construcciones se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 3.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

1. Deberán tener ventilación suficiente. Sólo se autorizará el uso de garaje, aparcamiento y el de almacenamiento.
2. La altura libre mínima de planta será de 2,20 metros y como máximo de 2,40 metros, pudiendo reducirse a 2,00 metros bajo vigas o conductos de instalaciones.
3. Sólo se podrá edificar una única planta de sótano.
4. Se entiende por planta semisótano aquella cuyo techo queda parcialmente por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

A efectos de cómputo de edificabilidad de la planta semisótano, esta se considerará como planta baja cuando el techo de la misma (cara inferior del forjado de planta baja) se sitúe a una altura por encima de los 100 cms de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

5. Salvo que las ordenanzas de zona especifiquen lo contrario, están permitidos los sótanos y semisótanos con una ocupación máxima que no sobrepase la planta baja.
6. No computarán como superficie edificable los sótanos y semisótanos.

Artículo 3.6. ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50% de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:



1. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
2. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla.
3. En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
4. La altura libre mínima, por debajo y por arriba, es de 260 cm, pudiendo reducirse la superior hasta los 230 cm en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 4.1. MEDIANERÍAS.

Todos los paramentos exteriores de las medianerías, aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores, en cuanto a materiales y colores, pudiendo el Ayuntamiento ordenar la ejecución de las obras de mejora de las medianerías existentes que carezcan de dicho tratamiento.

Artículo 4.2. CUBIERTAS.

- En edificios de vivienda se prohíbe el empleo de chapas de fibrocemento, metálicas o plásticas en cubierta.
- Podrán autorizarse cubiertas de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas, siempre y cuando se proyecten en colores rojizos, verdes u otros que se integren con el entorno, siempre con textura mate, excluyéndose las chapas metálicas en su color.

Artículo 4.3. ESCAPARATES, RECERCADOS, TOLDOS Y MARQUESINAS.

- Los elementos salientes de las fachadas tales como recercados, escaparates, vitrinas, molduras, ... no podrán sobresalir de la alineación oficial más de 10 cms.
- Las marquesinas y los toldos tendrán una altura libre mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 m. Podrán invadir el espacio de la vía pública máximo 80 cms.
- Todos los toldos de un edificio, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser del mismo color exterior.

Artículo 4.4. ANUNCIOS Y CARTELES.

Los anuncios colocados paralelos al plano de fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:

- No podrán sobresalir 30 cms.

Los anuncios colocados perpendicularmente al plano de la fachada (banderines) deberán respetar las siguientes limitaciones:

- Su espesor máximo será de 30 cms y su saliente máximo será de 80 cms.
- Deberán dejar una altura libre no inferior a 2,25 m sobre la rasante de la acera.

Los anuncios luminosos, tanto paralelos como normales a la fachada, irán situados a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la acera.

Fuera de los tramos urbanos, la publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras, se regirá por la normativa sectorial afectada.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 5.1. CONDICIONES DE APLICACIÓN.

Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos, cumplirán, además de las condiciones de las presentes Normas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas están establecidas o puedan establecerse en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas que les sean de aplicación.

Sin perjuicio de la aplicación de una normativa o legislación específica, todas las actividades que se desarrollen estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

- Nivel sonoro máximo según el Decreto de Ruidos en vigor de la Junta de Extremadura.
- No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

Artículo 5.2. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

Con carácter general, la ventilación e iluminación de los locales y espacios destinados a actividades y usos regulados en estas Normas deberá resolverse mediante huecos que abran a espacio abierto, libre de edificación de carácter público o privado, acorde con las Condiciones Particulares de cada Zona o mediante patios de luces. Será de aplicación para cada tipo de edificación el Código Técnico de la Edificación o normativa que la suplemente o sustituya.

La ventilación de piezas no habitables, de carácter auxiliar, tales como aseos y servicios, cuartos de calefacción, almacenes y garajes, podrá realizarse mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos de probada eficacia, que aseguren en cualquier caso las condiciones adecuadas de higiene.

Artículo 5.3. EMISIÓN DE GASES, HUMOS O PARTÍCULAS CONTAMINANTES.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones sobre esta materia.

Con carácter general, se prohíbe la eliminación de gases, vapores y humos por elementos de fachada, debiendo realizarse a través de conductos que evacuen por la parte superior del edificio.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de 1 metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de 15 metros del punto de emisión.



El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de las instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.1. ORDENANZA. GENERALIDADES.

El Plan Especial establece la calificación urbanística para todo el ámbito de actuación, mediante la determinación de una Ordenanza para la que se crea un determinado tipo de regulación adecuado a las características de la zona, definiendo los parámetros de ordenación para la misma.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se recoge en el plano de ordenación O4 del presente Plan Especial. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de su ámbito, se incluye en los siguientes artículos de la presente Normativa.

La Ordenanza a aplicar en el Sector 1 de suelo urbanizable (SUR-1) será la "Industrial". Se regula también las condiciones de edificación para los equipamientos y zonas verdes en el Sector 1.

Artículo 6.2. ORDENANZA INDUSTRIAL.

Regula la edificación en Sector 1 (SUR-1), con tipologías industrial en hilera o pareada.

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en los planos de ordenación.

USOS:

- Uso global: Industrial.
- Uso pormenorizado: Almacenaje y distribución mayorista (IA), Industrial Productivo molestas grado 1.º (IPI) y molestas grado 2.º (IPM).
- Uso mayoritario: Industrial.
- Usos compatibles:
 - Terciario.
 - Dotacional.
- Usos incompatibles: el resto.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación industrial en hilera (IH).

OTRAS TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:

- Edificación industrial pareada (IP)
- Edificación singular (ES)

**CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE:**

- Superficie mínima: 200 m².
- Frente mínimo: 12 m.
- Fondo mínimo: 18 m.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

- Ocupación (%): 100 % de la parcela.
- Edificabilidad neta máxima: 1 m²t/m²s.
- Altura máxima de la edificación:
 - Uso industrial: 2 plantas/9 m.
- Sótano y semisótano: se permite.
- Bajo cubierta: no se permiten.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**Alineación exterior:**

- Edificación industrial en hilera/pareada: el cerramiento de parcela se alineará conforme a las alineaciones oficiales. La edificación podrá optar por alinearse conforme a las alineaciones oficiales o retranquearse totalmente.
- Edificación singular: se permitirán retranqueos.

Retranqueos: para las edificaciones retranqueadas, deberá cumplirse:

- Distancia mínima al frente de parcela: 3 m.
- Distancia mínima a linderos laterales: 3 m.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas recogidas en el Capítulo 4 de la Normativa General.

OTRAS CONDICIONES:

Pendiente máxima de cubierta: 30°.

Para el resto de condiciones, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales recogidas en la Normativa General.

Artículo 6.3. EQUIPAMIENTOS.

Regula las edificaciones de uso dotacional situadas en el ámbito de actuación.

Cada tipo de equipamiento se regulará por las normativas sectoriales y disposiciones vigentes de las instalaciones de los Organismos y/o Administraciones competentes en la ejecución o gestión del mismo.



Subsidiariamente se regirán por las condiciones que establezca la norma zonal que corresponda.

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Se podrán implantar dentro de la Ordenanza Industrial propuesta, siempre que su uso sea compatible con el uso global de la zona. Los equipamientos propuestos se encuentran grafiados en los planos de ordenación O4.

USOS:

- Uso global: Dotacional.
- Uso pormenorizado: Equipamientos en todas sus categorías.
- Uso mayoritario: Dotacional Equipamiento.
- Usos compatibles:
 - Comunicaciones.
 - Zonas verdes.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación singular.

CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE: Las definidas para la ordenanza donde se implante.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

- Ocupación (%): definida por las condiciones de fondo y retranqueo.
- Edificabilidad neta máxima: La definida según para cada ordenanza donde se implante.
- Altura máxima de la edificación: 10,00 m pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en función de las características específicas de las mismas, que se adecue al entorno donde se ubique y a la normativa sectorial que le sea de aplicación por su uso específico.
- Sótano y semisótano: se permite.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Alineación exterior:

- El cerramiento de parcela se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Retranqueos: para las edificaciones retranqueadas, deberá cumplirse:

- Distancia mínima al frente de parcela: 3 m.
- Distancia mínima a linderos laterales: 3 m.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas recogidas en la Normativa General.

OTRAS CONDICIONES:

Pendiente máxima de cubierta: 30°.



Para el resto de condiciones, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales recogidas en la Normativa General.

Artículo 6.4. ZONAS VERDES.

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, así como espacios libres y áreas peatonales de dominio y uso público con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la zona de actuación.

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Se podrán implantar dentro de la Ordenanza Industrial propuesta. Las zonas verdes existentes se encuentran grafiadas en los planos de ordenación O4.

A los efectos del establecimiento de las condiciones de tamaño y utilización son los establecidos en el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

USOS:

- Uso global: Dotacional.
- Uso pormenorizado: Zonas verdes en todas sus categorías.

OTRAS DETERMINACIONES:

En las zonas verdes no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y/o cubiertas que las siguientes:

- Las destinadas al propio mantenimiento
- Las destinadas a aseos públicos
- Las destinadas a juegos de niños
- Las destinadas a:
 - Kioscos, con una superficie cubierta y cerrada inferior o igual a 25 m² y una altura máxima de 1 planta.
 - Edificios destinados a infraestructuras, tales como transformadores eléctricos, de telefonía,... con una superficie inferior a 40 m² y una altura máxima de 1 planta.