

banísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Apreciando que, formal y materialmente, la modificación se ajusta a las previsiones de la Legislación urbanística.

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

#### A C U E R D A

Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jerez de los Caballeros que afecta a la delimitación de los Sectores SI-2 y SI-3 de las zonas aptas para ser urbanizadas y de la Zona III del suelo urbano.

Notifíquese esta resolución, con indicación de que contra la misma podrá interponerse recurso ordinario, en el plazo de un mes desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

V.º B.º El Presidente,  
MIGUEL MADERA DONOSO

El Secretario,  
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

*RESOLUCION de 25 de enero de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Zarza.*

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura

(D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Apreciando que, formal y materialmente, la modificación se ajusta a las previsiones de la Legislación urbanística.

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

#### A C U E R D A

Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Zarza, consistente en clasificar como urbanas las parcelas números 256 y 5.017, y en calificarlas de uso dotacional público.

Notifíquese esta resolución, con indicación de que contra la misma podrá interponerse recurso ordinario, en el plazo de un mes desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

V.º B.º El Presidente,  
MIGUEL MADERA DONOSO

El Secretario,  
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

*RESOLUCION de 25 de enero de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Olivenza.*

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), correspon-

de el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Apreciando la conformidad al Ordenamiento Jurídico Urbanístico de las modificaciones señaladas A-4, B-2, B-3, B-8, B-9, C-1, C-2, C-3, D-1, D-2, D-3 y D-4; y la parte relativa a la referenciada B-6 desglosada para su tramitación como modificación no cualificada.

Apreciando que no se ha justificado debidamente, en las modificaciones A-2 y C-5, por el estudio de edificabilidad presentado, su adecuación a las previsiones del artículo 128.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Apreciando que las modificaciones de los artículos VI.17 y VI.70, incluidas en la E-1, están viciadas de ilegalidad material al propiciar el fraccionamiento de la propiedad agraria y usos no permitidos por el ordenamiento jurídico del Suelo No Urbanizable, además de contener reservas de dispensación inadmisibles.

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

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente las Modificaciones denominadas A-4, B-2 y B-3; parte de la B-6, B-8, B-9, C-1, C-2, C-3, D-1, D-2, D-3 y D-4.

Asimismo aprobar definitivamente la Modificación denominada E-1, salvo en lo referente a los artículos VI.17 «Requisitos» y VI.70 «Usos permitidos».

2.º Dejar en suspenso el pronunciamiento de aprobación definitiva de las modificaciones denominadas: A-2 y C-5 hasta tanto no se revise y complete por el Excmo. Ayuntamiento el estudio de edificabilidad, y se justifique la previsión de mayores espacios libres que requiere el aumento de densidad de población.

3.º No aprobar definitivamente la Modificación de los artículos VI.17 «Requisitos» y VI.70 «Usos permitidos» incluida en la Modificación denominada E-1, en base a lo señalado en los informes del Servicio de Urbanismo y a las apreciaciones antes señaladas.

Notifíquese esta resolución, con indicación de que contra la misma podrá interponerse recurso ordinario, en el plazo de un mes desde la fecha de su notificación o desde su publicación en el Diario

Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

Junto a esta resolución se publica como anexo la Normativa Urbanística afectada por las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente.

V.º B.º El Presidente,  
MIGUEL MADERA DONOSO

El Secretario,  
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

#### A N E X O

LA NORMATIVA URBANISTICA AFECTADA POR LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE OLIVENZA CORRESPONDIENTE AL EXPEDIENTE N.º 5.11, APROBADA DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCION DE LA COMISION DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA DE 25 DE ENERO DE 1996, QUEDA COMO SIGUE:

#### TITULO V. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y USOS

##### Art. V. 22.—Miradores

1. Se admitirán, en la zona de Casco Histórico, los miradores tradicionales, a modo de balcón cerrado por todo su perímetro y acristalado, con carpintería de madera y siempre que se mantenga éste como espacio separado de la estancia contigua, no pudiéndose usar como ampliación de ésta.

Quedan prohibidos todos los demás tipos de miradores y cuerpos volados salientes de fachada en todo el casco urbano.

##### Art. V. 26.—Disposición de huecos

2. Se prohíbe la formación de terrazas a fachada de calle, con el cerramiento retranqueado. Se permitirán pues terrazas a fachada siempre que el cerramiento mantenga la alineación de fachada y sea de fábrica, nunca barandilla ni celosía.

La alineación de fachada de calle tiene a todos los efectos carácter de alineación obligatoria.

##### Art. V. 35.—Clasificación (viviendas)

GRUPO III. (Vivienda tradicional). Se entiende por vivienda tradicional la edificación de una o dos plantas, destinadas al uso de una o más familias, hasta un máximo de cuatro, independientemente de su disposición o acceso a cada unidad, con o sin retranqueos a fachada.

## Art. V. 41.—Limitación de superficies, densidad y potencia

GRUPO	I	II	III	IV
A	Hasta 300 0.05 Kw./m. <sup>2</sup> 10 Kw.			
B	Hasta 500 0.05 Kw./m. <sup>2</sup> 20 Kw.	Hasta 500 0.75 Kw./m. <sup>2</sup> 20 Kw.		
C	Libre 0.1 Kw./m. <sup>2</sup> 60 Kw.	Libre 0.1 Kw./m. <sup>2</sup> 90 Kw.		
D		Libre 0.1 Kw./m. <sup>2</sup> 350 Kw.	Libre Libre Libre	
E			Libre Libre Libre	
F				Libre Libre Libre

## V. 79.—Paramentos verticales de la edificación

1. Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. No se ejecutarán con materiales distintos a los elementos constructivos, tales como cantos de forjados, estructuras, etc.
2. Se prohíben los ladrillos cara vista, plaquetas y similares en la totalidad del suelo urbano.
3. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales (tales como revocos rugosos), hasta una altura máxima de 1,00 metros.
4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.
5. Aquellas parcelas con medianeras vistas, deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilice para la fachada principal.
6. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que crezcan de brillo y previa prueba de color ante los servicios técnicos del Ayuntamiento. Se prohíben disposiciones de fachada a base de bandas alternativas de color.

7. En el caso de los zócalos se prohíben únicamente los colores estridentes como amarillos, rojos, naranjas, verdes chillones..., salvo que el Ayuntamiento aprecie una buena relación con el medio en que se ubique. Se puede emplear por tanto una gran gama de colores tanto en zócalos como en recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, siempre que se trate de pequeñas franjas de anchura inferior a los 50 cms. y con colores carentes de brillo.

## Art. V. 81.—Huecos de fachada

4. Queda prohibida la utilización de carpintería de aluminio anodizado en su color y lacado en blanco, así como de acero inoxidable en huecos exteriores, en la totalidad del núcleo urbano. Se admite el aluminio lacado en colores oscuros.

## EPIGRAFE 4.1: FAMILIAR INTENSIVO 2.

## Art. V. 132.—Superficie de ocupación máxima y edificabilidad

1. En general para esta tipología edificatoria, la superficie de ocupación máxima de parcela será del 70% de la superficie de ésta. Esta ocupación supone una edificabilidad del 1,4 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>.

2. Existe una zona de terrenos, calificados como urbanos en la modificación n.º 3 del PGOU en Ctra. de Puente Ayuda, (UA-38) en que, a pesar de estar calificados con esta tipología, se exigirá en ellos una edificabilidad máxima del 1,26 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>, por acuerdo entre propietario de los terrenos y el Ayuntamiento durante la Modificación Puntual n.º 5, que los llevó a su calificación actual, según plano adjunto en página 22.

## Epígrafe 2: Clave 2. Industria Media

## Art. V. 169.—Alineaciones

2. No se exigirá ningún tipo de retranqueos sobre la alineación marcada, en la que ya se ha dejado prevista una franja libre entre el acerado existente y el límite de parcela cuya urbanización correrá a cargo de los propietarios de cada una de las parcelas. Por tanto las construcciones podrán ir adosadas a los otros linderos siempre que se justifique el cumplimiento de la normativa anti-incendios vigente y resistencia al fuego mínima RF-120 en materiales componentes de dichos lindes.

## Art. V. 170.—Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 400 m.<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente, recogida en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva del PGOU

Art. V. 171.—Frente mínimo

El frente mínimo por parcela será de 12 ml. o la catastral existente en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de la aprobación definitiva del P.G.O.U.

Art. V. 172.—Fondo máximo edificable

Libre sin perjuicio de lo dispuesto sobre alineaciones en el artículo V.169.

Art. V. 173.—Altura máxima

Será de 8,5 m. hasta coronación de cubierta, pudiendo modificarse a juicio del Ayuntamiento según el carácter particular de determinadas industrias.

Art. V. 174.—Uso de la edificación

1. Vivienda.—No es admisible en ninguna de sus categorías.
3. Industrias.—Se admiten los correspondientes a los grupos I, II y III.
4. Comercio.—Se admiten los correspondientes al grupo II.
5. Oficinas.—Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria anexa.
7. Espectáculos y salas de reuniones.—Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán vinculadas a la industria anexa.
9. Sanitario.—Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos, salvo los del grupo II cuando sean de uso exclusivo de la empresa o la zona industrial.

Art. V. 175.—Sistema constructivo

1. Cualquier actividad de las permitidas sobre las parcelas con la calificación de industria media o pequeña, exigirá levantamiento de una nave, de estructura metálica, prefabricada o bien otro sistema estructural, que el Ayuntamiento aceptará o no en función de las características particulares de la actividad a implantarse.
2. El cerramiento de las naves, será a base de bloque San Pablo o similar, de hormigón aligerado, hidrofugado, a dos caras vistas, color blanco de 40x20x20, pudiendo intercalarse franjas de colores claros (ocres o beige) a modo de decoración.

Epígrafe 3. Clave 3. Industria pequeña

Art. V. 177.—Alineaciones

1. Se definen las alineaciones de acuerdo con los criterios contenidos en la documentación gráfica del PGOU

Art. V. 178.—Retranqueos

1. No se exigirá ningún tipo de retranqueo lateral ni frontal, siempre que se justifique el cumplimiento de la normativa anti-incendios vigente y resistencias mínimas RF-120 en los materiales de separación entre naves.

Art. V. 180.—Frente mínimo

1. El frente mínimo por parcela será de 10 m.

Art. V. 181.—Usos de la edificación

3. Industrias.—Se admiten los correspondientes a los grupos I, II y III.
4. Comercio.—Se admiten los correspondientes al grupo II.
5. Oficinas.—Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria anexa.
7. Espectáculos y Salas de Reunión.—Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria anexa.

Art. V. 182.—Altura

1. La altura máxima de las NAVES será de 8,5 ml., pudiendo modificarse ésta a juicio del Ayuntamiento en función de las características particulares de determinadas industrias.

Art. V. 183.—Sistema constructivo

1. Se seguirá lo dispuesto en el Art. V.175.

Art. VI. 71.—Condiciones de la edificación

1. Cualquiera de las actuaciones y/o edificaciones precisas dentro de las mismas, a desarrollar en estas áreas de promoción pública o privada, deberán respetar al máximo las condiciones ambientales del entorno, buscando una plena integración y mejora paisajística del mismo mediante la ordenación, la hidratación, implantación de arbolado, etc.

Sección 3.—Almacenaje agro-ganadero

Art. V. 184.—Definición.

1. Corresponde a la edificación para apoyo de las explotaciones agro-ganaderas que por sus características, no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, deban emplazarse fuera de las zonas destinadas a viviendas y equipamientos.

## Art. V. 185.—Alineaciones

- 1.—Son las definidas en la documentación gráfica del presente PGOU, en los planos de clasificación y calificación del Suelo Urbano.
- 2.—No se utilizarán retranqueos en el frente de la parcela.

## Art. V. 186.—Parcela mínima

1. Para nuevas parcelaciones, se fija en 250 m<sup>2</sup>, siendo edificables las parcelas de superficie inferior incluidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de la aprobación definitiva del PGOU.

## Art. V. 187.—Frente mínimo

1. El frente mínimo para nuevas parcelaciones se fija en 10 m.

## Art. V. 188.—Fondo máximo

1. Libre

## Art. V. 189.—Superficie de ocupación

1. Libre

## Art. V. 190.—Alturas

1. La altura máxima será de 6,5 m. hasta la arista de coronación.

## Art. V. 191.—Uso en la edificación

1. Viviendas.—Se prohíben todos los grupos.
2. Aparcamiento-cochera.—Se admiten todos los correspondientes a los grupos II y III.
3. Industrial.—Se admiten los usos correspondientes a los grupos I y II.
4. Ganadero.—Permitidos los grupos I y II.

## SECCION 4.—POLIGONOS DE ACTUACION EN EL SUELO URBANO

## Art. V. 192.—Definición

1. Corresponde a la edificación de aquellas zonas que, bien por alojar usos degradados o abandonados, bien por constituir grandes vacíos urbanos o espacios deficientemente edificados en relación a la centralidad que poseen, bien por la ausencia de un grado de urbanización aceptable, exigen una total remodelación, transformación y urbanización para incorporarse a la ciudad con plenos derechos de solar.

## Art. V. 193.—Condiciones particulares

1. En anexo a las N.U. se detallan las grandes magnitudes de cada una de las Unidades de Actuación, así como los usos permitidos, sistema de actuación, obligaciones de los propietarios, etc. Las condiciones de alineación, usos y alturas se deducen de la documentación gráfica a escala 1:2000. De los planos de ordenación general se han extraído detalles, a escala 1:1000, que desarrollan las UAs y definen con mayor exactitud sus límites.

## SECCION 5.—CONSERVACION Y PROTECCION

## Art. V. 194.—Definición

1. Regula la edificación y los elementos urbanos de especial interés histórico-artístico o de tipismo característico, para conservación y realce de las riquezas histórico-monumentales y exaltación del patrimonio cultural edificado.

## Art. V. 195.—Condiciones particulares

1. Las condiciones de aprovechamiento (altura, ocupación, superficie máxima construible, etc.) de las parcelas, vienen fijadas por la ordenanza correspondiente a la calificación de la zona en la que se localice las parcelas limitadas y complementadas con las establecidas en la presente.

## Art. V. 196.—Niveles de protección

1. Se establecen tres niveles, en función de los diferentes grados de valoración con que se han clasificado los edificios, ambientes y espacios públicos:

—Nivel de protección integral, corresponde a los elementos altamente representativos de una época que constituyen un elemento singular característico de su entorno y que no siendo reproducibles, representan un testimonio de organización social o forma de vida, conteniendo simultáneamente indiscutibles cualidades arquitectónicas, naturales o en cuanto a la organización del espacio, por lo que la pérdida total o parcial de sus características produce un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

—Nivel de protección medio, corresponde a los elementos representativos de una tipología consecuente con la trama urbana en que se halle enclavado y representado cualidades arquitectónicas o de otro orden suficientes para aconsejar su protección.

—Nivel de protección ambiental, corresponde a los elementos urbanos no incluidos en los niveles anteriores pero que con el discreto valor de sus características de composición de fachada, estructura parcelaria y alturas dotan sin embargo de una alta singularidad a

áreas más o menos extensas de trama urbana que en base a ello alcanza un fuerte equilibrio compositivo.

2. En función de los niveles de protección anteriores, se definen tres categorías de protección:

- 1.—Categoría A. Integral
- 2.—Categoría B. Media
- 3.—Categoría C. Ambiental

3. El Ayuntamiento podrá elaborar catálogos de edificios protegidos que recojan la totalidad o algunos de los edificios incluidos en las zonas de Conservación y Protección delimitadas por el PGOU, de resultas de la realización de Planes Especiales que, respetando lo dispuesto en el artículo 76.6 del RP, puedan desarrollar en detalle el uso o tratamiento en ciertas áreas urbanas.

Art. V. 197.—Tipos de obras

1. A efectos de establecer las obras permitidas dentro de cada una de las categorías fijadas en el artículo anterior, se establecen los siguientes tipos de obras:

- a) Restauración.—Supone la conservación y recuperación del edificio original con destrucción y añadidos posteriores.
- b) Conservación/mantenimiento.—Supone las obras de higiene de la edificación necesarias en la vida de todo edificio. No se permite con ella ningún tipo de aportación en materiales o colores a los ya usados en el edificio.
- c) Consolidación/rehabilitación.—Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma, obligando a mantener la situación de forjados, bóvedas, escaleras, patios, cubiertas, etc. y conservando íntegramente la fachada de la edificación a las vías públicas.
- d) Sustitución (obra nueva).—Supone la sustitución total de la edificación, con obligación de utilizar los elementos no fungibles, representativos y ornamentales, más característicos de la construcción demolida, así como de reproducir lo más fielmente posible la tipología de la edificación precedente, de manera que el ambiente urbano no se vea subvertido por la nueva edificación.

2. En función del grado de protección del edificio se admiten las siguientes obras:

—En la categoría a) Integral.—Las de restauraciones, conservación/mantenimiento. Excepcionalmente se permite la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la condición general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

—En la categoría b) Media.—Las de restauración/conservación, mantenimiento y consolidación/rehabilitación.

—En la categoría c) Ambiental.—Las de restauración, conservación/mantenimiento, consolidación/rehabilitación y sustitución (nueva obra).

Art. V. 198.—Condiciones particulares y estéticas

1. En los inmuebles incluidos en las zonas de Conservación y Protección en cualquiera de sus categorías, sólo se permitirán toldos plegables o de materiales no rígidos..

2. Marquesinas. Quedan Prohibidas

3. Publicidad en edificios protegidos. En los inmuebles existentes en las áreas de conservación y protección definidas en estas N.U. (En cualquiera de sus categorías la publicidad únicamente podrá localizarse sobre una faja de 0,90 m. de altura situada sobre los dinteles de los huecos de planta baja, debiéndose realizar en letras sueltas separadas no más de 10 cm. del plano de la fachada. En ningún caso se permitirá que las muestras, anuncios o reclamos comerciales cubran total o parcialmente los huecos de edificación. Estas limitaciones podrán no obstante replantearse si a juicio, tanto de los servicios técnicos municipales como de la Consejería de Cultura se estima de elevada calidad estética el anuncio, y plenamente integrado en el entorno.

4. Escaparates. Queda prohibida la ampliación de los huecos de planta baja, debiendo conservar en cualquier caso las dimensiones y características de dimensión, forma y acabados originales.

Art. V. 199.—Usos

1. En tanto no se desarrolle un Plan Especial que ordene nuevos usos para cada zona protegida determinada se mantendrán exclusivamente los usos para los que fueron construidos los edificios, o los existentes en el momento de aprobarse definitivamente el PGOU, salvo que sean claramente contrarios a los definidos para las áreas colindantes.

## SECCION 6.—INSTITUCIONAL

Art. V. 200.—Definición

1. Corresponde a la edificación destinada al uso equipamental (Educativo, Asistencial, Recreativo y Cultural, Sanitario, Religioso, Administrativo y Deportivo), en edificación singular exenta o adosada a otras construcciones, destinadas al servicio de la ciudad.

Art. V. 201.—Alineaciones

1. Son las definidas en la documentación gráfica del presente PGOU en los planos correspondientes.

## Art. V. 202.—Parcela mínima

## 1. Libre

## Art. V. 203.—Fondo máximo edificable

## 1. Libre

## Art. V. 204.—Superficie de ocupación máxima

1. En el caso de rehabilitación de edificios existentes, podrá conservarse el mismo coeficiente de ocupación. En el resto de los casos será del 50% de la superficie total, debiéndose destinar al menos del 30% de la parcela a superficie ajardinada o espacios libres.

## Art. V. 205.—Edificabilidad máxima

1. En el caso de rehabilitación de edificios existentes podrá conservarse la misma edificabilidad. En el resto de los casos será de metro cuadrado/metro cuadrado sobre parcela neta.

## Art. V. 206.—Alturas de edificación

1. Libre, en tanto no interponga con ninguna de las perspectivas visuales del conjunto histórico-artístico.

## Art. V. 207.—Usos de la edificación

1. Vivienda. Se admiten en todas sus categorías, con un límite máximo de dos viviendas y 300 m<sup>2</sup> totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal.

2. Aparcamiento-cochera. Se admite únicamente el correspondiente al grupo II.

3. Industria. Queda prohibida en cualquiera de sus grupos.

4. Comercio. Permitido únicamente en el grupo III.

5. Oficinas. Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas al grupo anexo. Deberán garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento cada 100 m.<sup>2</sup> construidos.

6. Hostelería y hoteles. Se admiten los correspondientes al grupo II. Deberán garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m.<sup>2</sup> de superficie (construida o no) destinada a dicho uso.

7. Espectáculos y Salas de Reunión. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento cada 100 m.<sup>2</sup> construidos destinados al presente uso.

8. Educativo-Cultural. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 200 m.<sup>2</sup> construidos.

9. Sanitarios. Se permiten las correspondientes a los grupos I y II. Deberán garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento cada 200 m.<sup>2</sup> construidos.

10. Religioso. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento cada 150 m.<sup>2</sup> construidos.

11. Deportivo. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar una plaza de aparcamiento cada 200 m.<sup>2</sup> de solar destinado a dicho uso.

12. Ganadero. Queda prohibido en cualquiera de los grupos

## SECCION 7.—ESPACIOS LIBRES

## Art. V. 208.—Definición

1. Comprende el suelo que no podrá ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por preverse su destino como área de esparcimiento para la población.

2. Los espacios libres pueden ser de tipo parques y jardines públicos, feriales, plazas o zonas verdes.

## Art. V. 209.—Condiciones de volumen

1. Para todas las tipologías, se admiten construcciones separadas entre sí, con una edificabilidad total no superior a los 0,04 m.<sup>3</sup> por metro cuadrado por unidad de parque, plaza, etc, y una altura máxima de una planta, esto es del tipo kioscos.

## Art. V. 210.—Condiciones de uso

1. Se admiten, para todas las tipologías, las correspondientes al grupo II del uso de Espectáculos y Locales de reunión, y los correspondientes al grupo I del uso Deportivo y del uso de Espacios libres y zonas verdes.

## SECCION 8.—SERVICIOS DE CARRETERA

## Art. V. 211.—Definición

1. Corresponde a la edificación destinada a satisfacer las necesidades y demandas que genera el tráfico de las carreteras: gasolineras, talleres de reparación de vehículos, bares, restaurantes, hoteles y elementos de servicio de la Dirección General de Tráfico.

Art. V. 212.—Alineaciones

1. Son las definidas por los planos de alineación del PGOU o del planeamiento complementario que las desarrolle.
2. Los retranqueos serán obligatoriamente de 6 m. a todos los linderos cuando no exista fijada alineación oficial de fachada en la documentación gráfica.

Art. V. 213.—Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.000 m.<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda vigente a la aprobación del PGOU.

Art. V. 214.—Frente mínimo

1. Será de 20 m. salvo que se trate de parcela catastral recogida en el Catastro de Hacienda a la aprobación del PGOU.

Art. V. 215.—Fondo máximo

1. Libre, si bien toda parcela deberá garantizar un corredor de suelo de propiedad privada de 6 m. libres de edificación para facilitar la circunvalación, en caso necesario, de los vehículos del servicio de bomberos.

Art. V. 216.—Superficie de ocupación máxima

1. No se fija superficie máxima de ocupación, quedando ésta en función del resto de las condiciones de la presente Ordenanza.

Art. V. 217.—Alturas

La altura máxima hasta el punto más alto de la edificación será de 10 m.

Art. V. 218.—Usos de la edificación

1. Vivienda. En todas sus categorías con un límite máximo de una vivienda y 200 m.<sup>2</sup> totales edificados por parcela, y siempre que quede demostrado será para el uso exclusivo del personal de la empresa.
2. Aparcamiento-cochera. Se admiten los correspondientes a los grupos II, III y IV.
3. Industria. Se admiten los correspondientes a los grupos I y II. Deberá garantizarse la dotación dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por cada 150 m.<sup>2</sup> construidos.
4. Comercio. Se admiten los correspondientes a los grupos I y II, debiendo garantizarse dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m.<sup>2</sup> construidos.

5. Oficinas. Quedan prohibidos todos los grupos, con excepción de las vinculadas a empresa anexa, debiendo garantizarse dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m.<sup>2</sup> dedicados a oficinas.

6. Hostelería y hoteles. Se admiten los correspondientes a todos los grupos.

7. Espectáculos y salas de reunión. Se admiten los correspondientes a todos los grupos. Si bien deberán garantizar dentro de cada parcela la existencia de una plaza de aparcamiento por cada 150 m.<sup>2</sup>

8. Educativo y Cultural. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

9. Sanitario. Se admiten los correspondientes al grupo II.

10. Religioso. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

11. Deportivo. Quedan prohibidos todos los grupos.

12. Ganadero. Quedan prohibidos todos los usos.

SECCION 9.—AREAS COMERCIALES

Art. V. 219.—Definición

1. Corresponde a la edificación destinada fundamentalmente a uso comercial, en áreas de densidad de población que justifica tal uso especializado.

Art. V. 220.—Alineaciones

1. Son las definidas por los planos de ordenación del PGOU o del planeamiento complementario que las desarrolle.

Art. V. 221.—Parcela mínima

1. Al existir una sola zona con esta calificación, cuya superficie no permite fraccionamiento, tan sólo se autorizará como actuación unitaria, siendo la parcela mínima la existente.

Art. V. 222.—Frente mínimo

El que fija el plano de ordenación 1:1000.

Art. V. 223.—Frente máximo

1. El que fija el plano de ordenación 1:1000.

Art. V. 224.—Superficie de ocupación máxima

1. La que fija como edificable el plano de ordenación 1:1000.



**Art. V. 225.—Alturas**

1. La altura máxima hasta el punto más alto de la edificación será de 4 mts.

**Art. V. 226.—Usos de la edificación**

1. Vivienda. Prohibido en todas sus categorías.
2. Aparcamiento-cochera. Prohibido en todas sus categorías.
3. Industrias. Se admiten los correspondientes al grupo I.
4. Comercio. Se admiten los correspondientes a los grupos I y II, debiendo garantizar dentro de la parcela plaza de aparcamiento suficientes para el normal desenvolvimiento de las actividades.
5. Oficinas. Quedan prohibidos todos los grupos, con excepción de las vinculadas a empresa anexa; debiendo garantizarse dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m.<sup>2</sup> dedicados a oficinas.
6. Hostelería y hoteles. Se admiten los correspondientes a los grupos I y II.
7. Espectáculos y salas de reunión. Se admiten los correspondientes al grupo I.
8. Educativo y cultural. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.
9. Sanitario. Se admiten los correspondientes al grupo II.
10. Religioso. Se admiten los del grupo I.
11. Deportivo. Quedan prohibidos todos los grupos.
12. Ganadero. Quedan prohibidos todos los usos.

***RESOLUCION de 15 de marzo de 1996, de la Direccidon General de urbanismo y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la modificación al proyecto de delimitación del suelo urbano de Esparragosa de la Serena.***

Visto el expediente de referencia, y los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo.

De conformidad con lo previsto 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 Extre-

madura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el Art. 114 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el Art. 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Apreciando que el proyecto de modificación epigrafiado se ha adecuado a las prescripciones formales materiales de la legislación urbanística.

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

**A C U E R D A**

1.º Aprobar definitivamente la modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Esparragosa de la Serena, consistente en la ampliación del suelo urbano en la zona denominada «Las Erillas».

2.º Publíquese junto a esta resolución la normativa urbanística aprobada.

Publíquese esta resolución, con indicación de que contra la misma podrá interponerse recurso ordinario, en el plazo de un mes desde la fecha de su inserción en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

Mérida, 15 de marzo de 1996.

El Director General de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio,  
MIGUEL MADERA DONOSO

ILMO. SR. SECRETARIO GENERAL TECNICA

**A N E X O**

LA NORMATIVA URBANISTICA AFECTADA POR LA MODIFICACION DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ESPARRAGOSA DE LA SERENA, RELATIVA A AMPLIACION DEL SUELO URBANO EN LA ZONA DENOMINADA «LAS ERILLAS», APROBADA DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCION DEL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE 15 DE MARZO DE 1996, QUEDA COMO SIGUE:

**7.—NORMAS Y ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS**

Las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de la edificación de aplica-