

### III. Otras Resoluciones

#### CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

*RESOLUCION de 21 de enero de 1998, de la Dirección General de Transportes y Comunicaciones, por la que se autoriza la transmisión de la concesión administrativa del servicio de transporte público regular, permanente y de uso general, de viajeros por carretera JEV-006 Arroyo de San Serván-Mérida y Mirandilla-Mérida.*

La Ilma Sra. Directora General de Transportes y Comunicaciones de la Junta de Extremadura, en uso de las competencias transferidas por el R.D. 2.912/1979, de 21 de diciembre, ha resuelto autorizar la transmisión de la concesión administrativa del servicio de transporte público regular, permanente y de uso general, de viajeros por carretera JEV-006 Arroyo de San Serván- Mérida y Mirandilla-Mérida, a favor de «Hermenegildo Galán Gutiérrez, S.L.».

Lo que se hace público, una vez cumplidos los requisitos a los que se condicionó la referida autorización, siendo a partir de la fecha de publicación, responsable de los citados servicios el nuevo titular de las concesiones.

Mérida, 21 de enero de 1998.

La Directora General de Transportes y Comunicaciones,  
CARMEN PEREIRA SANTANA

*RESOLUCION de 28 de enero de 1998, de la Dirección General de Transportes y Comunicaciones, por la que se hace pública la lista de admitidos y excluidos a las pruebas de constatación de la capacitación profesional para el ejercicio de las actividades de transportista por carretera, agencia de transportes de mercancías, transitario y almacenista-distribuidor, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.*

De acuerdo con la Orden de 19 de diciembre de 1997, publicada en el Diario Oficial de Extremadura de 30 de diciembre, por la

que se convocan pruebas de constatación de la capacitación profesional para el ejercicio de las actividades de transportista por carretera, agencia de transportes de mercancías, transitario y almacenista-distribuidor en esta Comunidad Autónoma, esta Dirección General de Transportes y Comunicaciones, ha resuelto:

PRIMERO.—Hacer pública la relación de aspirantes admitidos y excluidos en los tablones de anuncio de esta Consejería, Paseo de Roma, s/n, de Mérida, Servicios Territoriales de Cáceres, Avda. Primo de Rivera, 2 y de Badajoz, Avda, de Europa, 10.

SEGUNDO.—Otorgar un plazo de 10 días hábiles, a partir de la publicación de esta Resolución en el D.O.E., para que los aspirantes excluidos puedan presentar los documentos y reclamaciones que estimen pertinentes.

Mérida, 28 de enero de 1998.

La Directora General de Transportes y Comunicaciones,  
CARMEN PEREIRA SANTANA

#### CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE URBANISMO Y TURISMO

*ORDEN de 24 de noviembre de 1997, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, tramitada por el procedimiento abreviado establecido en la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, consistente en reclasificar como urbanos unos terrenos al sitio de «La Cañada».*

Visto el expediente de referencia, los informes obrantes en el mismo y el Dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

De conformidad con lo previsto en el Art 5.3 del Decreto 187/95, 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, al Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el Art 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, esta Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

#### ACUERDA

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, tramitada por el procedimiento abreviado establecido en la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, consistente en reclasificar como urbanos unos terrenos al sitio de «La Cañada», Cáceres.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, 24 de noviembre de 1997.

El Consejero,  
EDUARDO ALVARADO CORRALES

En anexo aparte se publica la Normativa Urbanística resultante de la aprobación de esta Modificación.

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

#### ANEXO

#### MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CACERES. RECLASIFICACION DE TERRENOS AL SITIO DE «LA CAÑADA».

#### ORDENANZAS REGULADORAS

#### CAPITULO I

#### DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA

#### ARTICULO 1.—AMBITO DE APLICACION

1. Las presentes Ordenanzas son de exclusiva aplicación en el área sobre la que se redacta este Proyecto de Reclasificación de suelo.
2. El objeto de estas Ordenanzas es la Reglamentación del uso de los terrenos y edificaciones en el ámbito marcado anteriormente.

3. Estas Ordenanzas desarrollan la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres vigente y del documento de Revisión (Aprobado provisionalmente) que serán de aplicación en los supuestos en que existan lagunas o contradicciones.

#### ARTICULO 2.—DEFINICIONES.

A los efectos previstos en estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que, a continuación, se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

#### ARTICULO 3.—AREA DE PLANEAMIENTO.

Unidad urbanística en función de lo establecido en la Ley 3/1995 de Fomento de la Vivienda en Extremadura, que puede desarrollarse en una o varias unidades de ejecución.

#### ARTICULO 4.—UNIDAD DE EJECUCION.

Unidad mínima de ejecución de Planes. Se delimitarán de acuerdo con lo establecido en el art.144 del TR de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación urbana.

#### ARTICULO 5.—MANZANA.

Es la superficie delimitada por las alineaciones oficiales y definida en los planos como tal.

#### ARTICULO 6.—SOLAR.

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación y urbanizada. La vía a la que la parcela da frente deberá tener señaladas las alineaciones y las rasantes y dispondrá además de pavimentaciones de calzada, encintado de aceras, alineaciones y rasantes y de los servicios de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

#### ARTICULO 7.—ALINEACIONES OFICIALES.

1. Son las líneas que se fijan como tales en el presente Proyecto y, en su caso, por los Estudios de Detalle que lo desarrollen.
2. Las alineaciones pueden ser exteriores e interiores.
3. Alineaciones exteriores.—Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
4. Alineaciones interiores.—Son las que fijan los límites en las parcelas edificables con el espacio libre interior.

**ARTICULO 8.—PARCELA NETA EDIFICABLE.**

Es la parcela comprendida entre las alineaciones oficiales exteriores e interiores.

**ARTICULO 9.—RETRANQUEO.**

Es la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Asimismo podrá referirse a los restantes linderos de la parcela.

**ARTICULO 10.—RASANTES OFICIALES.**

Son las que figuran en los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en el Proyecto de Urbanización.

**ARTICULO 11.—LINEA DE EDIFICACION.**

Es la que delimita la superficie ocupada.

**ARTICULO 12.—ALTURA DE LA EDIFICACION.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o en su caso, del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

**ARTICULO 13.—ALTURA DE PISOS.**

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

**ARTICULO 14.—ALTURA LIBRE DE PISOS.**

Es la distancia entre la cara del pavimento y la cara inferior del forjado del techo de la planta correspondiente.

**ARTICULO 15.—OCUPACION MAXIMA DE PARCELA.**

Es el porcentaje máximo de parcela neta edificable que se autoriza a construir en cada una de las plantas permitidas.

**ARTICULO 16.—SUPERFICIE EDIFICABLE.**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

**ARTICULO 17.—SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio.

**ARTICULO 18.—VOLUMEN EDIFICABLE.**

Es el resultante de multiplicar la superficie edificada por la altura del piso, medida de forjado a forjado, en sus caras inferiores.

**ARTICULO 19.—VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE.**

Es la suma de los volúmenes edificables de todos los pisos de un edificio.

**ARTICULO 20.—COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.**

Es el resultado de dividir el volumen total edificable de un área o la superficie total edificable por la superficie de dicha área expresándose en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en el primer caso o en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el segundo caso

**ARTICULO 21.—PATIO DE MANZANA.**

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

**ARTICULO 22.—PATIO DE PARCELA.**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable.

**ARTICULO 23.—SOTANOS Y SEMISOTANOS**

1. Se entiende por sótanos la totalidad o parte de la planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,90 por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

2. Se entiende por semisótano toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,90 m. por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

**ARTICULO 24.—USOS PERMITIDOS.**

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presente Ordenanzas.

**ARTICULO 25.—USOS PROHIBIDOS O INCOMPATIBLES.**

Son aquéllos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

**CAPITULO II****REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO****SECCION 1.—USOS DEL SUELO.****ARTICULO 26.—USOS PERMITIDOS.**

—Vivienda.  
—Comercial.

- Oficinas y Servicios.
- Industria.
- Público e Institucional.
- Transporte.
- Espacios libres y zonas verdes.

#### ARTICULO 27.—VIVIENDA.

- Residencial Colectivo.
- Residencial Unifamiliar.

#### ARTICULO 28.—COMERCIAL.

Se permiten las categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> en la edificación Residencial y la Categoría 2.<sup>a</sup> en la parcela destinada a equipamiento comercial.

Categoría 1.<sup>a</sup>—Comercio pequeño y artesanía: sin molestias para las viviendas, máximo 10 empleados y 200 m<sup>2</sup> de superficie útil máxima.

Categoría 2.<sup>a</sup>—Comercio Medio: Con un máximo de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie útil.

#### ARTICULO 29.—OFICINAS Y SERVICIOS.

Se permite en Categoría 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> en la edificación Residencial.

Categoría 2.<sup>a</sup>—Locales de oficinas y servicios en planta baja y primera.

Categoría 3.<sup>a</sup>—oficinas profesionales contiguas a la vivienda del usuario.

#### ARTICULO 30.—INDUSTRIA.

Se permite en Categoría 1.<sup>a</sup>.

Categoría 1.<sup>a</sup>—Industria pequeña y talleres; sin molestias para las viviendas, un máximo de 25 empleados y 100 m<sup>2</sup> útiles, 3.c.v. y hasta 45 decibelios.

#### ARTICULO 31.—PUBLICO E INSTITUCIONAL

Se permite en sus formas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 10, en Categoría 1.<sup>a</sup> en las localizaciones previstas para dotaciones y en Categoría 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> en la edificación residencial.

1.—Residencial: Hoteles y Residencias:

Edificios de Servicio público que se destinan al alojamiento temporal, incluyendo residencias, colegios mayores y análogos, así como las actividades complementarias.

2.—Hostelería: Locales públicos destinados a bares, cafeterías, restaurantes, etc.

3.—Espectáculos: Locales destinados al público, edificios de cultura recreo y vida de relación, tales como teatros, cines, parques de atracciones, casinos, salas de fiestas, cafés, bares y restaurantes.

4.—Docente.—Edificios destinados a enseñanza o investigación, colegios, academias, bibliotecas, etc.

5.—Cultural y Asociaciones:

Edificios destinados al público con fines culturales tales como teatros, museos, bibliotecas, asociaciones, etc.

6.—Sanitario y Asistencial.

Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, ancianos, niños, etc.

7.—Religioso.

Edificaciones destinadas al culto público o privado, templos, conventos, capillas, oratorios, etc.

8.—Administrativo.

Edificios o locales destinados al Servicio Público de la Administración.

10.—Deportivo y de Recreo.

Locales para práctica y enseñanza del ejercicio de la cultura física y deportes.

Categoría 1.—Que ocupe el 100% de la superficie del suelo o edificio en el que se localiza.

Categoría 2.—Ocupando como máximo 60% de la superficie del edificio.

Categoría 3.—Ocupando como máximo el 30% de la superficie del edificio.

#### ARTICULO 32.—TRANSPORTE Y ALMACENES.

Se permite en su Categoría 2.<sup>a</sup>.

Categoría 2.<sup>a</sup>—Garajes y estacionamientos.

#### ARTICULO 33.—ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Se permite en todas sus Categorías.

Categoría 1.<sup>a</sup>—Espacio libre público.

Categoría 2.<sup>a</sup>—Derecho de paso de vías.

Categoría 3.<sup>a</sup>—Zona verde, parques y jardines.

Categoría 4.<sup>a</sup>—Espacio libre privados.

#### ARTICULO 34.—USOS PROHIBIDOS.

—Comercio en Categoría 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>—(Comercio al por mayor, Centro Comercial y grandes almacenes)

—Industrias en Categorías 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>.

Categoría 2.<sup>a</sup>—Industria Media.—con máximo de 1.500 m<sup>2</sup> útiles, 25 cv y hasta 60 decibelios.

Categoría 3.<sup>a</sup>—Industria Grande Pesada.—Nocivas o peligrosa, con más de 1.500 m<sup>2</sup> útiles, más de 25 cv y más de 60 decibelios o que se califiquen así según la reglamentación vigente.

Categoría 4.<sup>a</sup>—Industria especial o jardín.—Con exclusión de las nocivas o peligrosas y edificación aislada, ocupación máxima del 30% de la parcela neta.

—Uso público e institucional.—En su forma 6 (militar).

—Transporte.—En categoría 1.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>

Categoría 1.<sup>a</sup>—Terminales del transporte, ferrocarril o autobuses interurbanos.

#### ARTICULO 35.—USOS COMPATIBLES.

Cualquier otro uso que no sea incompatible con los señalados como permitidos requerirá la tramitación adecuada conforme a las normas establecidas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana o, en su caso, en la legislación sectorial correspondiente.

#### SECCION 2.<sup>a</sup>—ESTUDIO DE DETALLE.

##### ARTICULO 36.—FINALIDAD DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1.—Podrán formularse Estudios de Detalle cuando se preciso completar o, en su caso, adoptar determinaciones establecidas en este Proyecto.

2.—La finalidad de los Estudios de Detalle será la de :

—Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes previstas en este Proyecto.

—La ordenación de los Volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del Proyecto.

—Completar, en su caso, la red viaria interior de las parcelas para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

##### ARTICULO 37.—ESTUDIOS DE DETALLE PREVISTOS EN EL PROYECTO DE RECLASIFICACION DE SUELO.

###### ESTUDIO DE DETALLE N.º 1.

—Uso del Suelo: Comercial.

—Ambito: Parcela de equipamiento destinado al uso comercial.

—Condiciones: Las determinadas en el art. 47 de estas Ordenanzas.

#### SECCION 3.<sup>a</sup>—PARCELACIONES

##### ARTICULO 38.—CONCEPTO.

Se entenderá por parcelaciones a los efectos de este Proyecto la división simultánea o sucesiva de parcelas en varios lotes, cumpliendo los requisitos que se señalan en el artículo siguiente.

No podrá edificarse sobre parcelas que no tengan la superficie mínima señalada para cada tipo.

##### ARTICULO 39.—CONDICIONES DE PARCELACION.

###### 1.—PARCELAS RESIDENCIALES.

TIPO 1.—(Parcelas 1, 2, 3, 4 y 6).

(Tipo Casas Populares).

—Parcela mínima: 78 m<sup>2</sup>.

—Ocupación máxima: 80%.

—Superficie máxima edificable: 155,25 m<sup>2</sup>.

TIPO 2.—(Parcela 13).

—Parcela mínima: 98 m<sup>2</sup>.

—Ocupación máxima: 80%.

—Superficie máxima edificable: 195,75 m<sup>2</sup>.

TIPO 3.—(Parcelas 5, 9 y 12).

—Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.

—Ocupación: 50%.

—Superficie máxima edificable: 195,75 m<sup>2</sup>.

TIPO 4.—(Parcela 7, 8, 10 y 11).

—Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

—Ocupación: 100%

—Superficie máxima edificable: 1.600 m<sup>2</sup>.

###### 2.—PARCELAS DE RESERVA PARA DOTACIONES.

Las parcelaciones que se pretendan en este tipo de suelo, deberán

realizarse en los Estudios de Detalle que se redacten para cada una de estas parcelas.

#### SECCION N.º 4.—PROYECTOS DE URBANIZACION

##### ARTICULO 40.

El Proyecto de Urbanización que se formule para el desarrollo del presente Proyecto de reclasificación de suelo deberá cumplir todas las determinaciones expresadas en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y 21 del Decreto 109/96 de 2 de julio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995 de 6 de abril de Fomento de la vivienda de Extremadura y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas. A estos efectos, desarrollarán todo lo previsto en este Proyecto, con respecto a las obras de Urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y telefonía.

Las obras de urbanización a incluir serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendio.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de alumbrado público.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de Telefonía.
- Jardinería, en el sistema de espacios libres.

Asimismo, en el Proyecto de Urbanización, se resolverá el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad.

##### ARTICULO 41.—CONDICIONES DE LA URBANIZACION

###### 1.—RED VIARIA.

Los proyectos referentes a la Red Viaria comprenderán la pavimentación de las calzadas, encintado de aceras, recogida de aguas pluviales, elementos ornamentales y de jardinería y señalización adecuada de modo que reúnan las condiciones técnicas adecuadas a su carácter y nivel del tránsito rodado y peatonal.

El trazado de los viarios, aparcamientos y el señalamiento de alineaciones se ajustará a lo previsto en los planos de Red Viaria: viario y aparcamientos, Red Viaria: viario con balizamiento y Alineaciones y Rasantes.

Las secciones longitudinales y transversales de los viarios se reflejarán asimismo en los planos correspondientes.

###### 2.—ABASTECIMIENTO DE AGUAS, RIEGO E HIDRANTES

La Red de Abastecimiento de aguas contará con las acometidas a parcelas, así como con las bocas de riego e hidrantes contra incendios previstas en el Plano correspondiente de este Proyecto. La red de abastecimiento del Polígono conectará con la red general del Servicio de Aguas Municipalizado.

Deberá existir la presión necesaria para el normal abastecimiento en los puntos más desfavorables y con una dotación mínima de 400 l./habt/día de consumo diario.

Serán de obligado cumplimiento la normativa del Servicio Municipalizado de Aguas y las normas tecnológicas vigentes.

###### 3.—ALCANTARILLADO

Las redes a proyectar serán de tipo unitario, con prohibición de fosas sépticas. Se adaptarán al esquema previsto en el plano correspondiente de este Proyecto

La red dispondrá de los pozos de registro y las cámaras de descarga que se consideren necesarias; todo ello en cumplimiento de lo exigido por el Ayuntamiento de Cáceres y lo contenido en las normas tecnológicas vigentes

###### 4.—ENERGIA ELECTRICA.

Los proyectos referentes a la distribución de la energía eléctrica y los centros de transformación, deberán ajustarse a los Reglamentos de Alta y Baja Tensión así como a las Normas Tecnológicas correspondientes y a las directrices marcadas por la Compañía Suministradora.

Tanto las redes de Alta como Baja Tensión serán subterráneas. Los centros de transformación se ubicarán en los emplazamientos previstos para tal fin.

El trazado de la red y los Centros de Transformación se ajustarán al esquema previsto en este Proyecto.

###### 5.—ALUMBRADO PUBLICO.

Todas las redes de distribución serán subterráneas. Todos los elementos necesarios para las instalaciones del servicio (báculos, luminarias, farolas, conductores etc....) deberán ser modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres.

###### 6.—TELEFONIA.

Se efectuarán las canalizaciones necesarias para que, en su mo-

mento, la Compañía Suministradora pueda realizar sus instalaciones.

El trazado de la Red se ajustará a lo previsto en el Plano correspondiente de este Proyecto.

### CAPITULO III ZONIFICACION - CONDICIONES DE USO

#### ARTICULO 42.

El Plan Parcial califica el suelo asignándole los siguientes usos:

- 1.—Residencial plurifamiliar colectivo.
- 2.—Residencial unifamiliar.
- 3.—Espacios libres de dominio y uso público.
- 4.—Centros docentes.
- 5.—Parque deportivo público.
- 6.—Equipamiento comercial.
- 7.—Equipamiento social.

#### ARTICULO 43.—RESIDENCIAL COLECTIVO.

1.—Definición.—Edificación en altura, abierta o semiabierta que comprende diversas viviendas en un mismo edificio, con accesos y servicios comunes.

2.—Condiciones de volumen: A efectos de las condiciones de volumen las parcelas de uso Residencial se dividen en 4 tipos (ver plano parcelario).

- Tipo 1.—Parcela 10.  
 Tipo 2.—Parcela 7.  
 Tipo 3.—Parcela 8.  
 Tipo 4.—Parcela 11.

#### TIPO 1.

- Superficie Neta: 1.701,03 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima %: 100%
- Superficie máxima ocupable en planta: 1.701,03 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima edificable (m<sup>2</sup>): 6.804,12 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 4 plantas.
- N.º máximo de viviendas: 74 vvdas.

#### TIPO 2.

- Superficie de Parcela Neta: 1.344,98 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 100%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 1.344,98 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima edificable (m<sup>2</sup>): 5.380 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 4 plantas.
- Número máximo de viviendas: 35 vvdas.

#### TIPO 3.

- Superficie de Parcela Neta: 1.463,75 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 100%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 1.463,75 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima edificable m<sup>2</sup>: 5.855 m<sup>2</sup>.
- N.º máximo de plantas: 4 plantas.
- N.º máximo de viviendas: 36 vvdas.

#### TIPO 4.

- Superficie de parcela neta: 1.032 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 100%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 1.032 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima edificable (m<sup>2</sup>): 4.128 m<sup>2</sup>.
- N.º máximo de plantas: 4 plantas.
- N.º máximo de viviendas: 24 vvdas.

#### ARTICULO 44.—RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

1.—Definición.—Edificación en baja altura, que comprende una única vivienda en cada edificio, con accesos y servicios independientes.

2.—Condiciones de volumen: A efectos de las condiciones de volumen, las parcelas de uso Residencial Unifamiliar se dividen en 9 tipos (ver plano parcelario).

- Tipo 1.—Parcela 1.
- Tipo 2.—Parcela 2.
- Tipo 3.—Parcela 3.
- Tipo 4.—Parcela 4.
- Tipo 5.—Parcela 5.
- Tipo 6.—Parcela 6.
- Tipo 7.—Parcela 9.
- Tipo 8.—Parcela 12.
- Tipo 9.—Parcela 13.

#### TIPO 1.

- Superficie Neta: 1.440 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima %: 80%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 1.152 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima edificable (m<sup>2</sup>): 2.304 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 plantas.
- N.º máximo de viviendas: 19 vvdas.

#### TIPO 2.

- Superficie de Parcela Neta: 7.744,65 m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima: 80%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 6.196 m2.
- Superficie máxima edificable (m2): 12.392 m2.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Número máximo de viviendas: 79 vvdas.

## TIPO 3.

- Superficie de Parcela Neta: 3.917,33 m2.
- Ocupación máxima: 80%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 3.134 m2.
- Superficie máxima edificable m2: 6.268 m2.
- N.º máximo de plantas: 2 plantas.
- N.º máximo de viviendas: 50 vvdas.

## TIPO 4.

- Superficie de parcela neta: 3.904,50 m2.
- Ocupación máxima: 80%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 3.124 m2.
- Superficie máxima edificable (m2): 6.248 m2.
- N.º máximo de plantas: 2 plantas.
- N.º máximo de viviendas: 50 vvdas.

## TIPO 5.

- Superficie Neta: 7.957, 32 m2.
- Ocupación máxima %: 50%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 3.979 m2.
- Superficie máxima edificable (m2): 7.958 m2.
- Altura máxima: 2 plantas.
- N.º máximo de viviendas: 45 vvdas.

## TIPO 6.

- Superficie de Parcela Neta: 1.743,49 m2.
- Ocupación máxima: 80%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 1.395 m2.
- Superficie máxima edificable (m2): 2.790 m2.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Número máximo de viviendas: 21 vvdas.

## TIPO 7.

- Superficie Neta: 2.046, 23 m2.
- Ocupación máxima %: 50%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 1.023 m2.
- Superficie máxima edificable (m2): 2.046 m2.
- Altura: 2 plantas.
- N.º máximo de viviendas: 13 vvdas.

## TIPO 8.

- Superficie de Parcela Neta: 3.141.11 m2.
- Ocupación máxima: 50%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 1.570,55 m2.
- Superficie máxima edificable (m2): 3.141 m2.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Número máximo de viviendas: 19 vvdas.

## TIPO 9.

- Superficie de Parcela Neta: 1.808,23 m2.
- Ocupación máxima: 80%.
- Superficie máxima ocupable en planta: 1.446 m2.
- Superficie máxima edificable (m2): 2.892 m2.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Número máximo de viviendas: 20 vvdas.

3.—ALINEACIONES.—Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

## ARTICULO 44.—ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS.

1.—DEFINICION.—Zonas de dominio y uso públicos destinadas al ocio y esparcimiento de la población.

2.—CONDICIONES DE VOLUMEN.—No se permitirá ningún tipo de edificación, salvo las destinadas al cuidado y conservación de estas zonas aquella de carácter provisional (kioscos de prensa, bebidas, flores, golosinas y análogos) autorizadas por el Ayuntamiento y con arreglo a las condiciones específicas (Volumen, estética, emplazamiento, plazo de concesión) que se les impongan.

## 3.—USOS COMPATIBLES.

—Ninguno (alvo los de carácter provisional referidos anteriormente).

—Se prohíben expresamente aquellos que dificulten el uso público al que se destinan.

—Con carácter excepcional y, previa la oportuna Concesión demanial por parte del Ayuntamiento pueden autorizarse instalaciones al Servicio del Polígono o de las edificaciones (Instalación eléctrica, tanques de GLP) previo el cumplimiento de la normativa legal específica aplicable a cada caso.

## ARTICULO 45.—CENTROS DOCENTES

1.—DEFINICION.— Zona de dominio y uso público, destinado a la construcción de un Centro de EGB y una Guardería.

## 2.—CONDICIONES DE VOLUMEN.

## 2.1.—CENTRO DE EGB (8 unidades).

- Superficie de la parcela: 5.000 m2.
- Ocupación máxima: 25%.
- Superficie máxima edificable: 2.500 m2.
- Altura máxima: 2 plantas.

## 2.2.—GUARDERIA.

- Superficie de la parcela: 1.000 m2.
- Ocupación máxima: 50%.
- Superficie máxima edificable: 500 m2.
- Altura máxima: 2 plantas.

## 3.—USOS COMPATIBLES.—Vivienda unifamiliar para guarda de las instalaciones.

## ARTICULO 46.—PARQUE DEPORTIVO PUBLICO.

## 1.—DEFINICION.—Zona de dominio y uso público destinada a instalaciones deportivas.

## 2.—CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Superficie de la parcela: 2.910 m2.
- Ocupación máxima: 25%.
- Superficie máxima edificable: 680 m2.
- Altura máxima: 2 plantas.

## 3.—USOS COMPATIBLES.—Vivienda unifamiliar para guarda de instalaciones.

## ARTICULO 47.—EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

## 1.—DEFINICION.—Zona de dominio privado y uso público destinado a la localización de equipamiento comercial.

## 2.—CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Superficie de la parcela: 566,62 m2.
- Ocupación máxima: 100%.
- Superficie máxima edificable: 485 m2.
- Altura máxima: 1 planta.

## 3.—USOS COMPATIBLES.

Vivienda unifamiliar para guarda de las instalaciones.

## ARTICULO 48.—EQUIPAMIENTO SOCIAL.

## 1.—DEFINICION.

Zona de dominio y uso privado destinada a la localización de equipamiento social y cultural.

## 2.—CONDICIONES DE VOLUMEN

- Superficie de la parcela: 1.455 m2.
- Ocupación máxima %: 80%.
- Superficie máxima en planta: 1.164 m2.
- Altura máxima: 2 plantas.

## 3.—USOS PERMITIDOS.

- Residencial- Hoteles y Residencias.
- Espectáculos.
- Cultural y asociaciones.
- Sanitario y benéfico.
- Religioso.
- Administración.
- Deportivo y Recreo.

## 4.—USOS COMPATIBLES.

Vivienda unifamiliar para guarda de las instalaciones.

## CAPITULO IV

## CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

## ARTICULO 49.—OCUPACION EN PLANTA.

El porcentaje de ocupación que se asigna a cada una de las parcelas se refiere siempre a la parcela neta, considerando como tal la superficie del solar comprendida entre las alineaciones oficiales exteriores.

El porcentaje máximo de ocupación permitido en cada parcela será de aplicación para todas las plantas que se realizan sobre rasantes, incluidos los semisótanos, pero no así para los sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela neta.

## ARTICULO 50.—ALTURAS.

La altura de las edificaciones tanto residenciales como de equipamiento se fijará por el n.º de plantas efectos se considerarán como plantas los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basura, de contadores y centros de transformación.

Cuando el parámetro inferior del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura superior a 1,90 m., en cualquier punto sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirán también cualquiera que sea su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada.

#### ARTICULO 52.—CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Por encima de la altura máxima fijada para el edificio se autorizan las siguientes construcciones:

Cubiertas inclinadas con una pendiente máxima de 30 grados sexagesimales, arrancando sus vertientes desde los encuentros con las fachadas de los edificios, tanto a calle como a patios de cualquier tipo.

Instalaciones comunitarias, entendiéndose por éstas las que se refieren a calefacción, acondicionamiento de aire y maquinaria de ascensores, así como aquéllas de carácter similar.

Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45 grados sexagesimales desde la altura máxima, tanto por las fachadas como por los patios de toda índole, sin considerar vuelos ni petos en el punto de arranque de este plano. Quedan exceptuados de este ajuste los casetones de escaleras de ascensores, no pudiendo exceder la altura de ningún elemento instalado un límite de 3,25 metros sobre la máxima permitida, medido éste desde la cara inferior del último forjado. Las instalaciones de energía solar serán en cada caso objeto de estudio especial. En el caso de la altura máxima necesaria para la previsión de espacios para albergar maquinaria de aparatos elevadores, se estará a lo establecido por la reglamentación específica dictada al efecto.

Estas instalaciones serán directamente accesibles desde las zonas comunes del edificio, quedando prohibida su comunicación con los espacios de los niveles inferiores proyectados. Asimismo, el Proyecto de Ejecución del edificio contendrá el cálculo y dimensionamiento de las superficies e instalaciones necesarias a los efectos prevenidos por el presente Artículo, con las medidas correctoras exigibles a los equipos previstos.

3.—El espacio definido entre los planos definidos por las cubiertas inclinadas y un plano horizontal situado a un altura de 3 metros sobre el nivel superior del último forjado, podrá adscribirse a las unidades residenciales previstas en el nivel inferior. En ningún caso podrá disponer éste con carácter independiente de las mismas debiendo tener acceso exclusivo desde la vivienda correspondiente. El espacio antes descrito computará a efectos de edificabilidad en todos los casos, entendiéndose que cuando dicho parámetro venga fijado por la ocupación y altura máxima tampoco podrá superarse la edificabilidad resultante.

#### ARTICULO 53.—ATICOS.

Se permitirán áticos retranqueados de la línea de fachada siempre

que no exceda del número máximo de alturas y de la edificabilidad asignada a cada parcela.

En todo caso, el retranqueo se ajustará a lo determinado en el art. 103, 1-2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente (Retranqueo en planta de pisos)

#### ARTICULO 54.—EDIFICABILIDAD.

1.—Recibe esta denominación la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la absoluta, en cifra total de metros cúbicos o de metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas), o por la relativa, en metros cúbicos o en metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trate.

2.—En este Plan Parcial la edificabilidad se asigna de forma absoluta para cada una de las parcelas.

En la medición de la edificabilidad se aplicará siempre la condición más restrictiva al considerarse los valores como máximos no agotable en su conjunto.

3.—En la medición de la edificabilidad ha de computarse todo lo incluido entre el pavimento de la planta baja o del terreno si está ésta elevada sobre él y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

#### ARTICULO 55.—PATIOS CERRADOS.

1.—Dimensiones. El diámetro mínimo de los patios será de H/3.

Considerando como (H) la altura del edificio contada desde el nivel del suelo del patio hasta su coronación. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

2.—Vistas Rectas.

Las vistas rectas tendrán un mínimo de 3 m. A estos efectos, se entiende por vistas rectas la longitud existente desde el eje del hueco (medido en su parámetro exterior) hasta el muro o lindero más próximo.

#### ARTICULO 56.—PATIOS ABIERTOS A FACHADA.

Los patios abiertos a fachada tendrán un ancho mínimo de 1/3 de la longitud de la fachada de la edificación.

## ARTICULO 57.—VOLADIZOS.

1.—Se definen como voladizos todas aquellas construcciones que sobrepasen la alineación de la calle en el plano de fachada de la edificación.

2.—La altura mínima de los voladizos será de 3,50 m, medidos desde la rasante del acerado.

3.—Se distinguen dos tipos de voladizos:

—Cuerpos volados.—Totalmente cerrados por sus tres lados.

—Balcones.—Con todos los parámetros al descubierto.

## ARTICULO 58.—CUERPOS VOLADOS.

1.—El vuelo máximo se determina en función del ancho de la calle a la que den frente las edificaciones.

(Plano de Secciones tipo de calle).

—Calle tipo A (sección 14 m): 1 m.

—Calle tipo B (sección 12 m): 0,90 m.

2.—En todo caso, los vuelos y cuerpos volados podrán proyectarse en un máximo de 2/3 de la longitud de la fachada en cada tramo.

## ARTICULO 59.—BALCONES

En los balcones, al igual que en los Cuerpos Volados, el vuelo máximo se determina en función del ancho de calle al que den frente las edificaciones.

—Calle tipo A (sección 27 m): 1,30 m.

—Calle tipo B (sección 20,5 m): 1,30 m.

## ARTICULO 60.—RETRANQUEOS

1.—Se admite el retranqueo de las edificaciones con respecto a la alineación oficial de la parcela marcada en el Plano de la Red Vial—Alineaciones y Rasantes. Es decir, la línea de fachada de la edificación puede no ser coincidente con la alineación oficial.

Se admiten, asimismo, los retranqueos en plantas de pisos, sin retranqueos en la planta baja.

2.—Los retranqueos proyectados, en cualquiera de sus formas, se ajustarán a lo determinado en las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.—Al proyectarse edificaciones en manzanas parcialmente construidas se tendrán en cuenta las características de éstas y sus posibles retranqueos, al objeto de evitar las medianerías al descubierto.

## ARTICULO 61.—CERRAMIENTOS.

Los cerramientos o vallados de las parcelas serán diáfanos o de vegetación y, como máximo llevarán un murete de fábrica de 0,60 m. de alto, pilares de 1,70 m., de alto medidos en cada punto del terreno, separados como mínimo de 2 mts, y entre éstos, celosía, reja metálica o de madera, pudiendo completarse el cerramiento solamente con vegetación.

## CAPITULO V

## CONDICIONES ESTETICAS

## ARTICULO 62.—MATERIALES CARACTERISTICOS.

—Las fachadas deberán tener un acabado permanente.

—El tratamiento de las fachadas mantendrá una homogeneidad de materiales, color y textura.

—Podrá emplearse cualquier tipo de revestimiento.

## ARTICULO 63.—CUBIERTA DE LOS EDIFICIOS

—Los edificios podrán cubrirse con tejado o azotea.

—Las cubiertas inclinadas resolverán sus vertientes arrancando desde los encuentros con las fachadas de los edificios, tanto en calle como a patios de manzana y de luces, no pudiendo exceder su inclinación de un límite de 30 grados sexagesimales en ninguno de los planos proyectados. Los petos o frentes necesarios para resolver el contacto de los distintos elementos constructivos en su manifestación al exterior no podrán superar un máximo de 50 cms., incluyendo el espesor del forjado inferior. En cualquier caso, la altura de limas y cumbreras no podrá rebasar los 3,00 medidos desde el nivel del forjado inmediatamente inferior al plano del faldón.

## ARTICULO 64.—DEPOSITOS.

Los depósitos elevados, si existieran, se situarán dentro del cuerpo de la edificación sin desfigurar el aspecto general de ésta. No se permitirán los depósitos elevados separados de los edificios.

Los depósitos situados en los espacios libres de las parcelas (tanques de combustible, etc...) serán siempre subterráneos.

## ARTICULO 65.—PARAMETROS AL DESCUBIERTO.

Todos los parámetros de esta naturaleza se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada.

## ARTICULO 66.—ANTENAS Y PARARRAYOS.

Se permiten antenas y pararrayos sobre la cubierta de los edifi-

cios. Estas instalaciones serán de carácter colectivo, no admitiéndose antenas y pararrayos individuales al servicio de cada una de las viviendas.

#### ARTICULO 67.—CONSTRUCCIONES ANEJAS.

Podrán realizarse construcciones anejas separadas del edificio principal, siempre que se cumplan las condiciones de edificabilidad, ocupación y alturas establecidas para cada una de las Parcelas en este Proyecto.

Estas construcciones guardarán perfecta armonía con la construcción principal.

En ningún caso, podrán sobrepasar las alineaciones oficiales de las parcelas señaladas en el plano de Alineaciones y Rasantes.

### CAPITULO VI

#### CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

#### ARTICULO 68.

Las Alineaciones Oficiales exteriores de las parcelas serán las marcadas en el correspondiente Plano de Alineaciones y Rasantes.

#### ARTICULO 69.

La alineación oficial definida en dicho plano no podrá ser sobrepasada, en planta baja, por ningún elemento estructural, tales como balcones, terrazas, marquesinas, etc...

Cualquier otro elemento que sobresalga de dicha alineación requerirá la oportuna Licencia Municipal.

#### ARTICULO 70.

La localización del mobiliario urbano sobre las aceras, requerirá por parte del Ayuntamiento y, con carácter previo a la concesión de la licencia, un estudio medio ambiental del conjunto.

#### ARTICULO 71.

La alineación oficial definida en el Plano de alineaciones y rasantes, nunca deberá sobrepasar por elementos de la estructura interna de los edificios tales como cimentación, sótanos, etc....

#### ARTICULO 72.—CARACTERISTICAS GEOLOGICAS.

Las soluciones arquitectónicas y de ocupación del suelo que en

concreto se planteen deberán contar con estudios geotécnicos detallados que garanticen las necesarias condiciones de viabilidad y seguridad, dada la existencia de estudios geotécnicos del carácter general que advierten de la posibilidad de riesgo en determinadas áreas del enclave afectado por la Ordenación. Estudios que deberán ser exigidos por las distintas instancias administrativas competentes en la tramitación de los expedientes.

#### ARTICULO 73.—CONDICIONES DE ACCESO.

La solución de conexión del acceso previsto a la carretera C-523 Cáceres-Badajoz, a desarrollar en el Proyecto de Urbanización correspondiente, contará con la conformidad previa de la Dirección General de Infraestructura de la Junta de Extremadura en el momento procedimental oportuno a la tramitación de éste.

### *RESOLUCION de 27 de marzo de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación de Territorio de Extremadura por la que se aprueba definitivamente Plan Parcial del Polígono 2, en Valverde de Leganés.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de marzo de 1996, adoptó la siguiente resolución:

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, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el Artículo 116 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.

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 del Polígono 2, promovido por don Fernando Rodríguez Marabe en Valverde de Leganés.