

RESOLUCION de 2 de noviembre de 2000, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial n.º 2, correspondiente al sector SI-11 (antes Sectores SI-11 y SI-12), de Cabeza la Vaca.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 2 de noviembre de 2000, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio 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 la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el 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,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial n.º 2 de Cabeza la Vaca epigrafiado.

2.º Publicar como Anexo a esta resolución sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a

la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.ºB.º El Presidente,
MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

A N E X O

Las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial N.º 2, correspondientes al sector SI-11, quedan redactadas como sigue:

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA

Introducción a modo de preámbulo

El presente Plan Parcial II desarrolla la ordenación del sector industrial SI-11 de la localidad de Cabeza la Vaca, clasificado como suelo urbanizable según las NNSS locales. Este instrumento de planeamiento queda legitimado y delimitado por una modificación del documento general anterior, aprobada inicialmente el 13 de marzo de 2000 y gestionada junto a este plan parcial para sus sucesivas aprobaciones provisionales y definitivas. Las NNSS generales se aprobaron definitivamente por el CUOTEX, con fecha 14 de enero de 1998.

Los contenidos de este plan parcial están fundamentados, además de las NNSS locales definidas, en las determinaciones de la legislación del suelo vigente, constituida de forma general por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y para Extremadura por la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma y por el Decreto 76/1998, de 2 de junio, de desarrollo de la Ley anterior. Estos textos desarrollan la legislación básica estatal a través de una serie de preceptos recogidos en ellos que provienen del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, del Texto Refundido de esa ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los reglamentos que lo desarrollan, preceptos que se entienden actualizados con las derogaciones que constan en el Real Decreto 304/1993 de 26 de febrero.

Así pues acordes con esta legislación, las especificaciones del plan parcial se ajustan a los contenidos determinados en el artículo 83 de la Ley del Suelo y en los artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento, así como los definidos en las NNSS vigentes locales.

Para terminar se resalta que este texto regulador de la actividad urbanística, desarrolla las determinaciones de las NNSS como arti-

culado de un planeamiento pormenorizado basado en ellas, por lo que a ellas se remite en aquellos aspectos suficientemente regulados como condiciones generales de los usos, condiciones de edificación y urbanización... Aún así y para contar con un texto completo, se recogen en las presentes ordenanzas todas las determinaciones que son aplicables al SI-11, procurándose reproducir el esquema general, terminología y conceptos que las NNSS utilizan, a efectos de conseguir una adecuada coherencia con dicho planeamiento.

1.—CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.—Ambito territorial

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector Industrial SI-11 de las Normas Subsidiarias de Cabeza la Vaca, con la delimitación que consta en los planos de los documentos gráficos del presente plan, salvo los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de la utilización de una cartografía más detallada.

ARTICULO 2.—Vigencia, revisión y modificación

a) El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

b) Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a recalificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable a las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.

c) Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado b de este artículo.

ARTICULO 3.—Documentación e interpretación

a) El Plan parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras y Estudio Económico Financiero.

b) Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En el caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

* La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción

de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

* Ordenanzas reguladoras. Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Además serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general como documento anterior en el que se basa el presente plan y del que recoge y desarrolla las determinaciones urbanísticas de estas ordenanzas.

* Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

* Planos de Información: tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

* Planos de Proyecto: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, con las siguientes excepciones:

* Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última, siendo el documento de las NNSS el referente continuo para solventar esas posibles dudas al contener las determinaciones en el plan recogidas.

2.—CAPITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

ARTICULO 4.—Instrumentos complementarios de ordenación

a) Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los artículos 91 de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

b) Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán las siguientes determinaciones:

* El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa.

* No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito ro-

dado o peatonales de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios peatonales que tengan su principio y fin en espacios de dominio privado.

* No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan Parcial ni a las que establecen las NNSS de rango superior.

ARTICULO 5.—Parcelaciones

a) Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el Proyecto de Reparcelación.

b) Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 242 de la Ley del Suelo y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

c) En ningún caso en los Proyectos de parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan o a las indicaciones generales de las NNSS.

d) Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

ARTICULO 6.—Gestión urbanística

a) El ámbito del Sector SI-11 abarca, a efectos de ejecución y de gestión urbanística, dos Unidades de Ejecución, llamadas en este documento de plan parcial UE-7 y UE-8.

b) El sistema de actuación que se establece para estas Unidades de Ejecución es el de Cooperación, ya que a pesar de que los terrenos son propiedad privada en su gran mayoría la necesidad de suelos industriales hace que sea el Ayuntamiento el que favorezca la creación de áreas de nueva implantación industrial.

c) En la Reparcelación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, las liquidaciones provisionales y gastos de urbanización, los costes de gestión, de las edificaciones existentes, de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros de equipamientos y demás servicios públicos necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan y anticipada por las NNSS.

d) La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el epígrafe anterior, aparte de los viales y terrenos correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución es la siguiente:

* Sistema de espacios libres de dominio y uso público: parcelas identificadas como EV1, EV2 y EV3 en el Plano de Proyecto número P.1 y que alcanzan una superficie total de 3.200 m².

* Centros de interés público y social: parcelas identificadas como ED, EC y ES en el Plano de Proyecto número P.1 con unas superficies de 635 m², 318 m² y 318 m².

e) La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo se materializan en el acto de aprobación definitiva de la Reparcelación y posterior inscripción en el Registro.

ARTICULO 7.—Proyectos de urbanización

Se redactará un único Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento. Dicho Proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras en cuanto a ámbito físico de referencia, incluyendo las infraestructuras excediendo a dicho ámbito, cuando sean necesarias para la funcionalidad y dotación de servicios urbanísticos a las manzanas de cada fase.

ARTICULO 8.- Ejecución material

a) La ejecución de las obras de urbanización realizadas por el Ayuntamiento local, será sufragada por los afectados a la hora de la finalización de las mismas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley del Suelo, en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

b) Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el artículo 11 de las presentes Ordenanzas.

ARTICULO 9.—Control municipal

El Ayuntamiento será el único responsable de la ejecución de las obras y de que las mismas se realizan en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de Urbanización.

ARTICULO 10.—Recepción de la urbanización

Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización, el Ayuntamiento realizará la recepción de las mismas, que será llevada a cabo en el plazo de treinta días a partir de la solicitud en presencia de representantes legales de la propiedad de los terre-

nos, del Ayuntamiento y del Técnico Director de las obras, levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

ARTICULO 11.—Adquisición de las facultades urbanísticas

a) Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización serán los siguientes:

* El Proyecto de urbanización se tramitará en el plazo máximo de dos años de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

* Plazos de ejecución de la urbanización: Se ejecutará en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

* La presentación a tramitación de la Reparcelación se ajustará a los mismos plazos máximos de los Proyectos de Urbanización.

b) Plazos de edificación: El plazo máximo para solicitar licencia de edificación será de 8 años a partir del momento en que la parcela correspondiente adquiera la condición jurídica de solar.

3.—CAPITULO TERCERO: NORMATIVA GENERAL DEL USO DEL SUELO

ARTICULO 12.—Clases de usos

A efectos de la regulación de la implantación de los usos pormenorizados en el SI-11 ordenado en el presente Plan Parcial y atendiendo a los arts. 82 y 83 de las NNSS en vigor, se establecen las siguientes clases de usos del suelo:

* Uso principal, es aquél que las NNSS y el Plan Parcial presente asigna a la zona de que se trate con carácter mayoritario y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de cada zona.

* Uso complementario, es aquél que por exigencias de la legislación urbanística de planeamiento general tiene implantación obligatoria como demanda del uso determinado y en proporcionada relación con la superficie de dicho uso.

* Uso permitido, es aquél cuya implantación puede autorizarse con el uso principal sin perder las características que le son propias, bajo las condiciones establecidas en este plan.

ARTICULO 13.—Tipos de usos

En el ámbito del plan parcial y en consonancia con los arts. 84 a 89 de las NNSS en vigor, se permiten los siguientes tipos de usos limitados por esos artículos y por las condiciones particulares de cada zona:

a) Uso industrial: Es el definido en las NNSS como el correspondiente a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación, envasaje, transporte y distribución. Se incluyen además los almacenes como espacios destinados a la guarda y conservación de materias primas o de la maquinaria necesaria para su transformación y transporte. Para el Plan Parcial se distinguen estas clases:

* Categoría 1.^a - Talleres artesanales: Es el que comprende las actividades de artes y oficios que se ubiquen en edificios residenciales o en medianeros inmediatos y que no creen molestias a dicho uso.

* Categoría 2.^a - Pequeña industria compatible con la vivienda: Es la que comprende talleres de servicio no familiares y pequeños almacenes con prohibición de humos y entrada independiente para el uso.

* Categoría 3.^a - Industria incómoda para la vivienda: Es la que de acuerdo con el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, es posible admitirlas en zonas donde existan mezclas de usos siempre que cumplan las especificaciones de la legislación vigente y del medio ambiente.

* Categoría 4.^a - Garajes y aparcamientos: Es la actividad que recoge el servicio general del automóvil, dividida en clases como la de aparcamientos, la de talleres del automóvil y las estaciones de servicio.

* Categoría 5.^a - Industria en general: Es la que estando incluida en el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, con medidas correctoras pueden incorporarse al conjunto urbano.

b) Uso terciario: Es el uso que corresponde a locales cuya finalidad es el servicio público en sus diversas posibilidades. Dentro del mismo se establecen las categorías siguientes:

* Categoría 1.^a - Comercial: Es la actividad o servicio destinado a la compra-venta al por menor o la permuta de mercancías.

* Categoría 2.^a - Hostelería y turismo: Es la actividad destinada a la creación de alojamientos temporales, restaurantes, bares o cafeterías.

* Categoría 3.^a - Instalaciones socio-recreativas privadas: Es la actividad destinada a la creación de cines, locales de asociaciones políticas o culturales...

* Categoría 4.^a - Oficinas: Es aquélla que engloba todas las actividades de servicios, como despachos privados, bancos, oficinas y cursales...

c) Usos de equipamiento comunitario: Es el uso del suelo que acoge, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, las actividades de mejora de las condiciones de habitabilidad del núcleo urbano. Dentro de ellas se distinguen usos fundamentales como:

* Servicios de interés público y social, que comprende actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento necesario para su enriquecimiento deportivo, cultural, de salud y bienestar, y que pueden ser tan variados como el uso sanitario, asistencial, cultural, religioso, administrativo o de seguridad.

* Espacios libres y verdes, que comprenden los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a la protección y acondicionamiento del sistema viario y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

* Viarios e infraestructuras urbanas, que comprenden los terrenos destinados al sistema general de comunicaciones y dotación de servicios vinculados a la infraestructura urbana básica. Se pueden distinguir usos de viarios como tales, aparcamientos públicos al exterior de la red viaria y las infraestructuras urbanas.

4.—CAPITULO CUARTO: NORMATIVA GENERAL DE LA EDIFICACION

ARTICULO 14.—Criterios de aplicación. Articulado basado en el de las NNSS

Las condiciones de la edificación para este Plan Parcial en lo referente a sus puntos generales, quedan supeditadas a las que las NNSS locales establecen para todo el casco urbano actual, de forma que el articulado que éstas desarrollan para el mismo será el de aplicación para los terrenos del Plan Parcial. Dicho articulado está transcrito en los Capítulos II y III del Título II de las NNSS (abarcando los artículos 61 al 80 de las mismas) y en los Capítulos V y VI del mismo Título II de las NNSS (abarcando los artículos 93 al 99 de las mismas).

5.—CAPITULO QUINTO: NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

ARTICULO 15.—Criterios de aplicación

Las condiciones de la urbanización para este Plan Parcial en lo referente a sus puntos generales quedan supeditadas a las que las NNSS locales establecen para todo el suelo urbanizable y urbano actual, de forma que el articulado que éstas desarrollan para los mismos será el de aplicación para los terrenos del Plan Parcial.

ARTICULO 16.—Urbanización del viario

a) El dimensionado se ajustará exactamente al que figura en co-

rrespondiente plano de proyecto P.2 y en las secciones en él representadas.

b) Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

* Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. La pavimentación se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, salvo que las condiciones de pendiente o el carácter de acceso rodado restringido de algunas calles recomienden para las mismas, en la fase de proyecto de Urbanización, otras soluciones más adecuadas.

* Acerado: La pavimentación de las aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de altura máxima de 3 centímetros; este badén tendrá una anchura mínima de 1.50 metros.

* Calles y espacios peatonales asociados al viario. La pavimentación y tratamiento de dichos espacios alternará las zonas pavimentadas con otras de tratamiento blando, con jardinería y terrizo, con coherencia formal en su transición con los acerados y áreas libres, y ajustándose a los criterios generales del plano de proyecto P.2.

* Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

* Cuando en las aceras de prevea arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso.

c) Criterios de disposición de señales verticales y báculos de alumbrado en relación con el viario:

* Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elementos de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo que su anchura haga recomendable su ubicación en fachada.

* En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

d) Criterios de disposición del mobiliario urbano en relación con el viario:

* Los hitos y mojones que se coloquen en senderos peatonales para impedir el paso de vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1.20 m.

* Los quioscos, casetas, puestos y terrazas que en su caso se autoricen en las aceras o espacios peatonales no podrán obstaculizar el paso de las personas, ni interferir perspectivas de interés o la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán en todo caso un ancho de acera libre superior a un metro.

* Los bancos se fijarán al suelo y se construirán con materiales duraderos que optimicen la conservación.

e) La urbanización del viario e itinerarios peatonales se ajustarán a las determinaciones aplicables al Sector R-6 de la Ley 8/1997, de 18 de julio, por la que se aprueban las normas técnicas de Protección de la Accesibilidad en Extremadura.

ARTICULO 17.—Urbanización de espacios libres

a) La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, y a los criterios generales en cuanto a tratamiento de pavimentos, itinerarios peatonales y masas de arbolado que fijan las presentes ordenanzas.

b) El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación.

c) En el Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para las áreas libres:

* Deberá de preverse como mínimo un banco por cada 400 m² o fracción.

* Deberá de preverse como mínimo un aparato de juegos de niños por cada 500 m² o fracción de superficie de dicha zona.

d) El arbolado y jardinería se realizará con especies adecuadas al clima y al terreno y habituales en la flora del municipio.

ARTICULO 18.—Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios

a) El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos establecidos en los artículos de las NNSS y teniendo en cuenta que:

* Presión mínima en el punto más desfavorable, de una atmósfera.

* Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad de un metro por segundo con los siguientes mínimos:

— Con carácter general, 60 mm.

— Si incorpora boca de riego, 80 mm.

— Si incorpora boca de incendio, 100 mm.

b) Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria las instalaciones suficientes de bocas de riego para el servicio del área ordenada.

ARTICULO 19.—Red de saneamiento

a) El dimensionado de la red se realizará con los criterios básicos establecidos en los artículos de las NNSS y teniendo en cuenta que:

* Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de dominio y uso público.

* Para la recogida de las aguas de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.

* El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal cumplirá las siguientes condiciones:

— Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.

— Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.

b) El vertido se realizará a la red municipal en las condiciones especificadas en la Memoria y en el plano de proyecto P. 4.

ARTICULO 20.—Energía eléctrica y alumbrado público

a) El cálculo e instalación de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y normas particulares de la compañía suministradora.

b) La red de suministro de energía eléctrica, así como el centro de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por el resto de edificaciones previstas y por el alumbrado público.

c) La red de suministro de energía eléctrica y alumbrado se realizará en trazado subterráneo.

d) El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 lux para el viario rodado y 4 lux para las calles peatonales y espacios libres. La uniformidad no será inferior a 2 en vías de circulación rodada, ni a 0,15 en peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de

tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

ARTICULO 21.—Canalización telefónica

Se dispondrá según esquema señalado en el plano de proyecto P.5 y las condiciones que se fijen en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las Normas Técnicas de Telefónica para canalizaciones subterráneas en urbanizaciones.

6.—CAPITULO SEXTO: NORMATIVA PARTICULAR DE CADA USO Y ZONA

ARTICULO 22.—Definición y clasificación de las diferentes zonas y usos

En el documento gráfico del plano de proyecto P.1. y en las memorias del plan parcial, se han determinado una serie de zonas, de diferentes usos principales cada una, que se establecen a continuación:

* Zona V Industrial, designada por la letra M en cada manzana del plano P.1. (Cap. V del Tit. III de las NNSS).

* Zona VII Espacios libres, designada por las letras EV en cada manzana del plano P.1. (Cap VIII del Tit. III de las NNSS).

* Zona VI Servicios de Interés Público y Social, designada por las letras ED (Deportivo), EC (Comercial) y ES (Social) en cada manzana del plano P.1. (Cap. VII del Tit. III de las NNSS).

* Zona de viarios y Acerados, designada por las letras VIAL en cada viario del plano P.1.

ARTICULO 23.—Condiciones particulares de la Zona V, Industrial

a) Delimitación y carácter de la zona: Esta zona comprende las manzanas designadas en el plano de proyecto P.1. como M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8, ocupando cada una de ellas una superficie de 1.114,48 m², 291,42 m², 637,70 m², 2.776,98 m², 5.449,51 m², 4.776,35 m², 940,58 m² y de 1.466,90 m² respectivamente. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso privados.

b) Condiciones de los usos del suelo.

* Uso Global: Industrial.

* Usos pormenorizados permitidos:

— Uso principal: Industrial de categorías 1.^a a 5.^a

— Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

—Equipamiento Dotacional.

—Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

— Terciarios.

— Servicios de infraestructuras y transportes.

— Residencial unifamiliar aislada: Se autoriza una vivienda para el guarda por cada industria, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

* Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben los siguientes usos:

— Agrícola.

— Residencial en todas las tipologías y categorías, a excepción de la vivienda del guarda ya indicada.

— Industrial categoría 6.^a (estaciones de servicio).

c) Condiciones particulares de la edificación.

c.1) Condiciones de edificación para la industria de categorías 3.^a y 5.^a

* Parcelación:

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

—Fachada: 10 metros.

—Fondo: 20 metros.

—Superficie: 200 metros cuadrados.

— Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima: 10.000 m².

* Tipología edificatoria: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras, con obligación de reservar en la tipología un espacio para aparcamiento por cada 150 m² construidos. Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todos los edificios, exceptuándose los terciarios y los equipamientos que podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a medianeras laterales según tipología de edificación aislada.

* Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela con los límites expresados en el párrafo siguiente.

—Alineaciones, retranqueos y separación de linderos:

—Tipología en línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

—Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

* Volumen:

— Altura máxima:

—Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrán una altura máxima de 12 metros. En las naves se permite la construcción de entreplantas no computando en el parámetro de edificabilidad.

—Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

— Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos usos de 0,70 m²/m².

c.2) Condiciones de edificación para la industria de categorías 1.^a, 2.^a y 4.^a

* Parcelación:

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

—Fachada: 5 metros.

—Fondo: 15 metros.

—Superficie: 100 metros cuadrados.

— Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima: 5.000 m².

* Tipología edificatoria: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras, con obligación de reservar en la tipología un espacio para aparcamiento por cada 150 m² construidos. Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todos los edificios, exceptuándose los edificios de uso terciarios y los edificios de equipamientos que podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a medianeras laterales según tipología de edificación aislada.

* Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable en planta baja y el 70% como máximo de la superficie edificable en otras plantas.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela con los límites expresados en el párrafo siguiente.

— Alineaciones, retranqueos y separación de linderos:

—Tipología en línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

—Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

* Volumen:

— Altura máxima:

—Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 7 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrán una altura máxima de 10 metros. En las naves se permite la construcción de entreplantas no computando en el parámetro de edificabilidad.

—Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

— Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos usos de 0,85 m²/m².

ARTICULO 24.—Condiciones particulares de la Zona VII, Espacios Libres

a) Delimitación y carácter de la zona: Esta zona comprende las manzanas designadas en el plano de proyecto P.1. como EV-1, EV-2 y EV-3 (áreas de espacios verdes y jardines), ocupando cada una de ellas una superficie de 1.462,50 m², 1.378,50 m² y 360,00 m² respectivamente. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos y sus características fundamentales según la ley del suelo serán:

* Áreas de jardines y zonas verdes: Tendrán una superficie superior a los 1.000 m² y se podrá inscribir en sus límites una circunferencia de 30 metros de diámetro.

b) Condiciones del uso del suelo.

* Usos pormenorizados permitidos:

— Uso principal: Espacios libres de uso y dominio público.

— Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de equipamientos dotacionales o terciarios que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

* Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

c) Condiciones particulares de la edificación: No se permitirá ningún tipo de edificación a excepción de los usos complementarios citados en el punto anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en estas ordenanzas para la zona I de las NNSS.

ARTICULO 25.—Condiciones particulares de la Zona VI, S.I.P.S.

a) Delimitación y carácter de la zona: Esta zona comprende las

manzanas designadas en el plano de proyecto P.1. como ED (áreas de equipamiento deportivo) y EC (áreas de equipamiento comercial) y ES (áreas de equipamiento social), ocupando cada una de ellas una superficie de 635 m², 318 m² y 318 m² respectivamente. Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos y no se permitirá en ellos segregaciones de sus parcelas, las cuales deberán ser objeto de un solo proyecto de edificación.

b) Condiciones del uso del suelo: Los equipamientos dotacionales con uso concreto asignado en este Plan Parcial se deberán a dicho uso, autorizándose en casos justificados por el ayuntamiento local un cambio de uso que necesariamente deberá hacerse por otra categoría de equipamiento dotacional.

* Usos pormenorizados permitidos:

— Uso principal: Espacios dotacionales (Servicios de Interés Público y Social).

— Usos complementarios: Se permitirá el uso residencial unifamiliar en el tipo comunitario, como residencia del guarda de cada uno de los edificios de este uso.

* Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

c) Condiciones particulares de la edificación: Se respetarán las condiciones establecidas en el Título III de las NNSS en suelo urbano, aplicándose a los equipamientos las condiciones generales del mismo y las ordenanzas particulares de la Zona I de las NNSS.

ARTICULO 26.—Condiciones particulares de la zona de viario y protección

a) Delimitación y carácter de la zona: Esta zona comprende los viarios designados en el plano de proyecto P.1. como VIAL 1, VIAL 2, VIAL 3, VIAL 4, VIAL 5, VIAL 6, VIAL 7 y VIAL 8, ocupando entre todos ellos una superficie de 9.806,08 m². Estos terrenos tendrán el carácter de suelos de dominio y uso públicos.

b) Condiciones del uso del suelo.

* Usos pormenorizados permitidos:

— Uso principal: Viario e infraestructuras urbanas en todas sus categorías (incluidas las instalaciones urbanas).

— Usos complementarios: Se permitirá el uso de espacios libres en categoría de protección y acondicionamiento del viario.

* Usos pormenorizados prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

RESOLUCION de 2 de noviembre de 2000, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial n.º 1, correspondiente al Sector SR-58 (Antes Sectores SR-5 y SR-8) de Cabeza la Vaca.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 2 de noviembre de 2000, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio 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 la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el 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,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial n.º 1 de Cabeza la Vaca epigrafiado.

2.º Publicar como Anexo a esta resolución sus Ordenanzas Regulatorias.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica