

## A N E X O

En la condición 4.ª del artículo 3.2.22, «Condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento», de las Normas Urbanísticas, se incluye un nuevo apartado, con el contenido siguiente:

— El Area de Renovación 12 ARN-12 tendrá una edificabilidad de 2,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta, con las alineaciones, tipologías y alturas que se marcan en los planos CR-2.1.

**RESOLUCION de 5 de mayo de 1999, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual N.º 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Esparragalejo, consistente en la reducción a 8 metros de la anchura de un vial que conecta con la «Vía Emérita», incluido en la unidad de ejecución n.º 1 no desarrollada, y que la normativa actual fija en 10 metros de ancho.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 5 de mayo de 1999, 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 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.

Considerando que el artículo 134.2 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, en relación con la

Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la C.A. de Extremadura, establece la nulidad de las reservas de dispensación que se contemplen en los Planes.

Y apreciando que la modificación incluye, entre otras innovaciones, una propuesta aceptada por el propio interesado, que aun así supone, por excepción, un régimen más restrictivo para su parcela en relación con las restantes de la totalidad de la manzana afectada, que chocaría con lo dispuesto en el precepto anterior.

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

## ACUERDA

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Esparragalejo epigrafiada.

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 Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, 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.º B.º

El Presidente,

MIGUEL MADERA DONOSO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

**RESOLUCION de 14 de septiembre de 1999, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial «El Rollo». Promotor: D.ª Julia y D.ª M.ª Luisa Mediero Barrero en Guareña.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrema-

dura, en sesión de 14 de septiembre de 1999, 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,

#### ACUERDA

- 1.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Guareña epigrafiado.
- 2.º Publicar como anejo a esta resolución la Normativa Urbanística.

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.º B.º

El Presidente,

MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

#### ANEJO.—LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL «EL ROLLO» QUEDAN REDACTADAS COMO SIGUE:

#### E.—ORDENANZAS

#### CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Artículo 0.—Ambito de aplicación y objeto.

Artículo 1.—Áreas urbanas.

Aquellas zonas del territorio con desarrollo urbano existente o propuesto de carácter informativo a efectos de la gestión municipal sobre los que se propone un conjunto de acciones cuyos objetivos, directrices y condiciones, son homogéneas y aplicables a dicho ámbito.

Artículo 2.—Sectores de Planeamiento.

Constituye un sector de planeamiento aquel ámbito territorial en que es posible definir un uso dominante que marca el carácter del sector.

Artículo 3.—Zona.

Se entenderá por tal la superficie continua o discontinua en que se aplica una Norma determinada particularizada para los correspondientes sectores, al objeto de fijar los usos globales y las intensidades correspondientes a dichos usos.

Artículo 4.—Polígono.

Se entiende por tal la unidad de división convencional de superficie, delimitada sobre un plano, para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbana.

Artículo 5.—Manzana.

Unidad urbanística primario delimitada por vías y espacios públicos, definida como unidad óptima para los Estudios de Detalles.

Artículo 6.—Manzana cerrada.

Aquella que adaptando sus fachadas exteriores a la alineación oficial, tiene sus fachadas interiores paralelas a las anteriores, conformando el correspondiente patio de manzana, pudiendo presentar éste aperturas a cualquiera de las calles.

**Artículo 7.—Solar.**

Tendrán la consideración de solar, las superficies de: Suelo Urbano, aptas para edificar, que dispongan de acceso rodado pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y tengan señaladas alineaciones oficiales y rasantes.

**Artículo 8.—Alineación Oficial.**

Se define como Alineación Oficial la que figura reflejada en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.

Son Alineaciones Exteriores las que limitan la edificación con la vía pública y Alineaciones Interiores las que lo hacen con los espacios libres interiores. Ambas alineaciones delimitan la superficie edificable de las parcelas.

**Artículo 9.—Fachada Exterior.**

Fachada del edificio correspondiente a la Alineación Exterior.

**Artículo 10.—Fachada Interior.**

Fachada del edificio correspondiente a la Alineación Interior.

**Artículo 11.—Línea de edificación**

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

**Artículo 12.—Rasante Oficial.**

Se define como Rasante Oficial la que figura reflejada en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.

**Artículo 13.—Retranqueo**

Es la separación entre la alineación oficial y la línea de edificación, medida según la normal a ambas.

**Artículo 14.—Vivienda Unifamiliar.**

Es aquella que, ocupando la totalidad de un edificio, alberga a una sola familia.

**Artículo 15.—Vivienda colectiva**

Se entiende por edificio de viviendas colectivas aquel constituido

por varias viviendas unifamiliares independientes entre sí, pero con acceso común desde el exterior.

**Artículo 16.—Altura de edificación**

Se entiende por altura de edificación la distancia vertical desde la rasante de la acera en la alineación de fachada hasta el plano inferior del forjado de la última planta normal de pisos.

**Artículo 17.—Altura de pisos.**

Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**Artículo 18.—Altura libre de pisos.**

Distancia entre la cara superior de un forjado y la inferior del inmediato superior.

**Artículo 19.—Fondo edificable.**

Es la distancia entre las alineaciones exterior e interior medida según la perpendicular a las mismas.

**Artículo 20.—Parcela neta.**

Es la superficie de terreno ocupada por una manzana, delimitada por sus alineaciones exteriores.

**Artículo 21.—Parcela neta edificable**

Es la superficie de terreno delimitada por las alineaciones oficiales interiores y exteriores.

**Artículo 22.—Parcela mínima edificable.**

Es la unidad mínima de edificación en la parcela neta.

**Artículo 23.—Ocupación máxima en planta de la edificación.**

Es la superficie máxima de parcela neta que se permite edificar.

**Artículo 24.—Patio de manzana.**

Espacio libre de la manzana delimitado por las alineaciones interiores.

**Artículo 25.—Patio de parcela.**

Espacio libre interior de la edificación incluido dentro de la parcela neta edificable.

**Artículo 26.—Superficie edificable**

Es la superficie delimitada por la línea de edificación en cada planta.

**Artículo 27.—Superficie total edificable.**

Es la suma de las superficies edificables en cada una de las plantas.

**Artículo 28.—Coeficiente de edificabilidad.**

Se entiende por coeficiente de edificabilidad de zona o parcela, el resultado de dividir la superficie total edificable por la superficie de dicha zona o parcela.

**Artículo 29.—Voladizos, balcones y cuerpos volados.**

**Voladizos:** Toda construcción saliente, a partir de primera planta, de las alineaciones oficiales, interior y exterior.

**Balcones:** Voladizos sin posibilidad de cierre de sus tres paramentos verticales.

**Cuerpos volados:** Voladizos con posibilidad de cierre de sus tres paramentos verticales.

**Artículo 30.—Sótanos y semisótanos.**

Se considera sótano la planta de edificación cuyo techo se encuentre en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Se considera semisótano la planta de edificación con parte de su altura por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

**Artículo 31.—Soportales.**

Se consideran soportales las superficies de planta baja de la edificación producidas por el retranqueo de dicha planta con respecto a la alineación exterior, y abiertas en su totalidad a la vía pública. Se prohíbe el empleo de cualquier elemento constructivo que pueda interrumpir la continuidad de dicha superficie tanto a lo largo del perímetro de la manzana como con la vía pública.

**Artículo 32.—Luces Rectas.**

Distancia medida desde el eje del paramento exterior de un hueco de fachada hasta el muro, medianera y/o lindero más próximo.

**CAPITULO II.—REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.****SECCIÓN 1.<sup>a</sup>****CONDICIONES GENERALES DE USO: PERMITIDOS, PROHIBIDOS Y COMPATIBLES.****Artículo 33.—Usos permitidos.**

Se permiten en el ámbito del presente Plan Parcial los siguientes usos:

- Residencial
- Oficinas y Servicios
- Comercial
- Público e Institucional
- Espacios libres y Zonas Verdes.

**Artículo 34.—Residencial**

En las zonas delimitadas al efecto:

- Residencial unifamiliar

**Artículo 35.—Oficinas y Servicios.**

Se clasifican las oficinas en las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>—Edificios con más del 75% de la superficie total dedicado a este uso.
- Categoría 2.<sup>a</sup>—Locales de oficinas y servicios en planta baja y primera.
- Categoría 3.<sup>a</sup>—Oficinas profesionales anexas a la vivienda.

Se permite el uso de oficinas y servicios en categoría 3.<sup>a</sup> en Residencial unifamiliar y 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> en Equipamiento comercial.

**Artículo 36.—Comercial.**

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>—Comercio pequeño y artesanía: Sin molestias para las viviendas, máximo de 10 empleados y 200 m<sup>2</sup> de superficie activa máxima.
- Categoría 2.<sup>a</sup>—Comercio medio: Con más de 10 empleados y hasta 1000 m<sup>2</sup>.
- Categoría 3.<sup>a</sup>—Grandes almacenes: Más de 1000 m<sup>2</sup>.
- Categoría 4.<sup>a</sup>—Con más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie activa.

Se permite el uso comercial en Categoría 1.<sup>a</sup>, en Residencial Unifamiliar en las condiciones de volumen indicadas en el Artículo 45 de la Sección 2.<sup>a</sup> del presente capítulo. y en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y en las zonas indicadas al efecto (Equipamiento Comercial) en planos de Zonificación del Plan Parcial.

Artículo 37.—Uso Público e Institucional.

El uso público e institucional se clasifica en las siguientes formas:

— 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.

— Espectáculos

Locales destinados al público en fines de cultura recreo y vida de relación tales como teatros, cines, parques de atracciones, casinos, salas de fiestas, cafés bares y restaurantes.

— Cultura y asociaciones.

Edificios destinados a enseñanza o investigación como colegios, academias, museos, bibliotecas, clubes sociales, etc.

— Sanitario y Benéfico

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

— Religioso

Edificación destinada al culto público o privado, templos conventos, capillas, oratorios, etc...

— Administración

Edificios o locales dedicados al servicio público de la Administración local o central, como Ayuntamiento, Policía, Correos, Telégrafos y otras delegaciones y dependencias de la Administración Central, que no se adapten al uso de oficinas comerciales.

— Militar

Edificio dedicado a Departamentos militares o de defensa.

— Docente

Edificios destinados a la enseñanza.

— Deportivo y de recreo.

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

Se clasifica el uso público de acuerdo con las categorías siguientes.

— Categoría 1.<sup>a</sup>—Que ocupe el 100% de la superficie del suelo o edificio en el que se localice.

— Categoría 2.<sup>a</sup>—Ocupando como máximo el 60% de la superficie del edificio.

— Categoría 3.<sup>a</sup>—Ocupando como máximo el 30% de la superficie del edificio.

Se clasifican en las siguientes situaciones:

— Situación 1.<sup>a</sup>—En emplazamientos singulares previstos en la estructura del Plan Parcial.

— Situación 2.<sup>a</sup>—En los Centros Comerciales previstos en el Plan Parcial.

Artículo 38.—Industria.

— Categoría 1.<sup>a</sup>—Industria pequeña y talleres, sin molestias para las viviendas, un máximo de 25 empleados, 200 m2 de superficie activa máxima, 3 C.V y hasta 35 decibelios.

— Categoría 2.<sup>a</sup>—Industria pequeña y talleres, un máximo de 25 empleados, 400 m2 de superficie activa, 25 C.V. y hasta 35 decibelios.

— Situación 1.<sup>a</sup>—En edificios de viviendas.

— Situación 2.<sup>a</sup>—En equipamiento comercial.

Se permite el uso de Industria en Categoría 1.<sup>a</sup>, Situación 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> y Categoría 2.<sup>a</sup> en situación 2.<sup>a</sup>.

Artículo 40.—Espacios libres y zonas verdes.

Se clasifican en las siguientes 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 privado.

El espacio libre privado se clasifica en las siguientes situaciones:

— Situación 1.<sup>a</sup>—De uso público, para peatones y servidumbre de paso, especialmente en áreas de uso Residencial Colectivo, tal como se especifica en las Normas Particulares de la zona.

— Situación 2.<sup>a</sup>—De uso privado en Residencial Colectivo y Unifamiliar.

Se permite el uso en Categoría 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> en las zonas indicadas al efecto en el Plan Parcial y en Categoría 4.<sup>a</sup>, Situación 2.<sup>a</sup>.

#### Artículo 41.—Usos Prohibidos

Son usos prohibidos en el ámbito del presente Plan Parcial, todos aquellos definidos en las Normas Subsidiarias no compatibles o no permitidos expresamente en el presente capítulo de las Ordenanzas del Plan Parcial.

#### Artículo 42.—Usos compatibles

Los usos señalados como tales en la Sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo II de estas Ordenanzas y aquellos que no contraigan lo indicado para usos permitidos, requiriendo en este caso la tramitación legal previa correspondiente.

#### SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

#### USOS PORMENORIZADOS: CONDICIONES DE EDIFICACION, USOS COMPATIBLES.

Artículo 43.—Usos previstos en las distintas zonas del Plan Parcial son los siguientes:

##### — Residencial Unifamiliar

Uso residencial constituido por viviendas unifamiliares adosadas, distribuidas en cinco agrupaciones, tres de 34 viviendas y dos de 28 viviendas en parcelas de 117.69 m<sup>2</sup> con una superficie máxima edificable por vivienda de 150 m<sup>2</sup>, una ocupación máxima en planta de 85 m<sup>2</sup> y dos plantas de altura.

Las alineaciones y retranqueos quedan fijados en el correspondiente plano de la documentación gráfica, tanto las exteriores como las interiores.

En los patios de parcela se podrán ejecutar construcciones apergoladas, que sirvan de emparrados, y la instalación de barbacoas. Estas construcciones no computarán a efecto de superficies construidas ni la ocupación o edificabilidad.

##### — Espacios Libres de dominio y uso público.

Reservas de terreno de dominio y uso público, destinados a zonas de verde público de dotación Ayuntamiento y juegos y recreo en una superficie de 4.322,81 m<sup>2</sup>.

No se permitirá ningún tipo de edificación en estas zonas, salvo aquellas de carácter provisional, como quioscos, pérgolas. etc. expresamente autorizadas por el Ayuntamiento.

Se establecen como usos compatibles solamente los derivados del mantenimiento de las dotaciones.

##### — Equipamiento comercial

Zona de dominio y uso privado destinada a la ubicación de equipamiento comercial distribuido en dos parcelas simétricas, situadas al inicio de la avenida central, y a ambos lados de la misma. La superficie de cada parcela es de 552 m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la superficie máxima edificable por parcela es de 1.104 m<sup>2</sup>.

Se establecen como usos compatibles solamente, el de oficina en los grados ya señalados en la memoria de este documento y los derivados del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

##### — Equipamiento social

Zona de dominio y uso privado destinada a la ubicación de equipamiento social, organizado en la parcela prevista para el mismo.

La superficie de la parcela es de 1865.43 m<sup>2</sup>

El uso es el de club social recreativo y deportivo.

La edificabilidad máxima es de 0.45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La superficie máxima edificable es de 800 m<sup>2</sup>

La altura máxima permitida será de dos plantas.

Se prevén la instalación de una piscina reglamentaria de 12.50 x 25 mts.

Se establecen como usos compatibles los derivados del mantenimiento y vigilancia de las dotaciones, el uso docente, así como cualquiera de los previstos en el uso público o Institucional en la Normativa Urbanística de las N.N.S.S. de Guareña y en el artículo 37 de las presentes ordenanzas.

##### — Aparcamientos.

Existe una plaza de aparcamiento en cada parcela (158) y otras 208 plazas en el exterior.

#### CAPITULO III.—NORMAS DE EDIFICACION

##### SECCION 1.<sup>a</sup>

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

Esta normativa será de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial (art. 44 a 57)

##### Artículo 44.—Altura de edificación.

La altura de la edificación en cada una de las zonas del Plan Parcial se medirá por el número de plantas, incluida la planta baja.

La altura máxima permitida en el ámbito del Plan Parcial es de 2 plantas.

Artículo 45.- Altura de pisos.

Las alturas máxima y mínima de las distintas plantas de la edificación serán las marcadas por la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Guareña y Ordenanzas vigentes., con las precisiones y salvedades introducidas en los artículos correspondientes de las Normas Particulares de Aplicación al Uso Residencial Unifamiliar.

Artículo 46.—Sótanos y Semisótanos.

La planta de sótano serán destinadas a instalaciones de uso exclusivo del edificio.

Artículo 47.—Alineaciones Oficiales y Rasantes.

Serán las indicadas en el plano correspondiente del presente Plan Parcial.

Artículo 48.—Retranqueos.

Serán las indicadas en el plano correspondiente del presente Plan Parcial

Artículo 49.—Pacios de parcela

Quedan definidos en el plano de alineaciones como alineación interior.

Artículo 50.—Luces rectas

Se fija un mínimo de 3 m. para luces rectas.

Artículo 51.—Voladizos.

Se fija un vuelo máximo de 0.60 m. tanto en balcones como cuerpos volados en todo el ámbito del Polígono.

Tanto balcones como cuerpos volados ocuparán un máximo de 2/3 de la longitud de fachada y su altura mínima desde la rasante de calle será de 3.5 m.

Artículo 52.—Cubiertas.

Se permite el empleo tanto de cubierta plana como inclinada en todo el ámbito del Plan Parcial. Los materiales empleados para es-

te fin, serán estables y homogéneos y su aspecto no irá en detrimento de la estética del polígono. Se prohíbe expresamente los acabados a base de fibrocementos y materiales termoplásticos y bituminosos.

Artículo 53.—Fachadas y medianerías.

En fachadas, tanto interiores como exteriores de la edificación, se emplearán materiales estables y homogéneos permitiéndose cualquier tipo de revestimiento que reúna estas condiciones y cuyo aspecto no vaya en detrimento de la estética del polígono.

En las medianerías al descubierto se emplearán los mismos materiales que en los revestimientos de fachadas.

Se prohíben expresamente acabados a base de fibrocementos y pinturas aplicadas directamente sobre materiales cerámicos. Se prohíben igualmente los acabados a base de pintura sobre enfoscados, así como la utilización de azulejos y gres, excepto en elementos ornamentales.

Artículo 54.—Instalaciones y servicios comunes de la edificación

Será obligatoria la previsión de cuartos de basuras y cuartos de centralización de contadores de agua y electricidad en todas las edificaciones, así como la instalación de grupos de sobreelevación cuando las condiciones de suministro de la red de abastecimiento de agua no garanticen una presión mínima de 15 mcda en el punto de toma más elevado del edificio.

Artículo 55.—Antenas y pararrayos

Se permiten sobre la cubierta de los edificios únicamente antenas y pararrayos de carácter colectivo.

Artículo 56.—Elementos sobresalientes de la alineación.

Las alineaciones oficiales exteriores no podrán ser sobrepasadas por ningún elemento de la edificación en planta baja, sótanos o semisótanos y cementación.

Las Alineaciones Oficiales interiores no podrán ser sobrepasadas por ningún elemento de la edificación en planta baja.

Artículo 57.—Mobiliario Urbano

En las vías públicas podrán autorizarse quioscos, siempre que esta clase de construcciones, por sus dimensiones y características, no perjudiquen a la circulación, a la estética urbana o la salubridad pública.

SECCION 2.<sup>a</sup>

## NORMAS PARTICULARES DE APLICACION AL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

## Artículo 58.—Altura de edificación

La altura máxima permitida en las zonas de uso residencial unifamiliar es de 2 plantas incluida la planta baja.

## Artículo 59.—Altura de pisos

Será la definida en el Artículo 53 de estas Ordenanzas.

## Artículo 60.—Sótanos

Se permiten plantas de sótano en las condiciones indicadas en el Artículo 54 bajo las plantas de viviendas y bajo las superficies interiores no edificadas de las parcelas.

## Artículo 61.—Retranqueos

Los previstos en el plano de alineaciones

## Artículo 62.—Parcela mínima

Todas las parcelas residenciales tendrán la misma superficie de 115 m<sup>2</sup>. mínima.

## Artículo 63.—Cubiertas

Se permite el empleo de cubierta plana e inclinada con una pendiente máxima de 30 grados desde el extremo de la cara superior del forjado de última planta.

## Artículo 64.—Edificabilidad

La superficie máxima edificable total por parcela de vivienda unifamiliar será

Vivienda: 150 m<sup>2</sup>

La ocupación máxima de parcela será de 85 m<sup>2</sup>.

Artículo 65.—Longitud mínima de fachada es de 8 m.

SECCION 3.<sup>a</sup>

## NORMAS PARTICULARES DE APLICACION AL USO DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

## Artículo 66.—Altura máxima

2 plantas con carácter general para todo el Equipamiento Comercial.

## Artículo 67.—Altura de pisos.

La altura máxima de planta baja será de 4.50 metros hasta la cota inferior del forjado y la mínima de 3.00 metros. La altura máxima en planta alta será de 3.50 metros y la mínima de 2.50 m. de suelo a techo.

## Artículo 68.—Sótanos

Se permite en las condiciones establecidas en el Art. 54 de estas Ordenanzas.

## Artículo 69.—Parcela mínima edificable

Queda establecida en la zona de Equipamiento Comercial en 450 m<sup>2</sup>.

## Artículo 70.—Retranqueos

No se permitirán retranqueos si no es en planta baja, configurando soportales de un ancho de 3 m.

Los espacios libres resultantes de aplicar los retranqueos deberán ser destinados a zonas verdes o aparcamientos, de uso y mantenimiento privados, quedando prohibida su utilización como depósito de materiales, vertido de residuos y todo aquello que pudiera dañar la estética del conjunto.

## Artículo 71.—Edificabilidad.

La edificabilidad aplicable a cada parcela del Equipamiento Comercial será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> siendo libre la volumetría que la aplicación de la misma produzca en la edificación en el cumplimiento de las normas indicadas en las presentes Ordenanzas.

## CAPITULO IV

## ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACION Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

## NORMAS DE URBANIZACION

Art 72.—Las Normas de Urbanización tienen por objeto establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución de los planes Especiales y Estudios de Detalle, en suelo Urbano y de los Planes Parciales en suelo Urbanizable.

## Red de Abastecimiento de Agua

Art. 73.—El Abastecimiento de aguas se ajustará a las siguientes condiciones:

- Viviendas: 150 Litros/habitante/día
- Industria: 0,75 Litros/m<sup>2</sup>/día
- Riego e Incendios: 50 Litros/habitantes/día

Art. 74.—La calidad del agua será tal que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o de pozo particular, acompañando a la misma el análisis químico y bacteriológico, así como el Certificado de Aforo realizado por un Organismo Oficial.

Art. 75.—La presión mínima autorizable en el punto más desfavorable de la red será de 1 Atmósfera, debiendo justificarse en cada caso el timbraje de las tuberías a instalar.

#### Red de Evacuación de Agua

Art. 76.—Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal para aguas negras el calculado para la dotación de agua potable.

Para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación de 10 Litros/seg./Ha., teniendo en cuenta el retardo y la acumulación de caudales.

Art. 77.—A los caudales obtenidos según los métodos expuestos se le aplicarán los coeficientes de esorrentía cuyos valores mínimos, serán:

- Zonas urbanizadas con edificación entre medianerías: 0,6.
- Zonas con edificación unifamiliar aislada: 0,4.
- Zona industrial: 0,3.
- Zona de parques y jardines: 0,1.

Art. 78.—Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 m. y las velocidades máximas de agua a sección llena de 3m./seg., siendo la mínima de 0,5./seg.

Se situarán pozos de registro en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 40 m.

Art. 79.—Si el vertido no se efectuase al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido de aguas residuales que imponga el mismo.

En ningún caso se permitirá el vertido de aguas residuales a un cauce normalmente seco, ni aun previa depuración.

Art. 80.—En los casos en que por la pendiente o naturaleza del terreno o por el carácter extensivo de las edificaciones (parcelas mayores de 2.500 m<sup>2</sup> y edificabilidad inferior a 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) se propusiese la solución de fosa séptica (unifamiliar o mancomunada) para la depuración de aguas residuales, la captación de aguas para uso doméstico deberá efectuarse en zonas en las que no exista posibilidad alguna de ser contaminadas por los afluentes de dichas fosas sépticas o de los pozos absorbentes correspondientes, efectuándose su distribución a las viviendas mediante red de distribución general. Esta red de conducción a los posibles depósitos de almacenamiento de agua potable, estará siempre a cotas superiores a la de la fosa séptica y la red de saneamiento.

Las fosas sépticas se ajustarán en su construcción a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 23 de abril de 1969 del Ministerio de Obras Públicas.

#### Red de Energía Eléctrica

Art. 81.—En la red de energía eléctrica y alumbrado público, deberá justificarse la procedencia de la energía eléctrica, compañía suministradora, acometida, tensión y capacidad disponible.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones:

- Uso doméstico:
  - \* Electrificación mínima, 3.000 wátios/viv.
  - \* Electrificación media, 5.000 wátios/viv.
- Uso comercial:
  - \* Cargas comerciales correspondientes a los locales del edificio, 100 wátios/m.<sup>2</sup>, con un mínimo de 3.000 wátios.
  - \* Edificios comerciales y de oficinas, 100 wátios/m.<sup>2</sup>/planta, con un mínimo de 5.000 wátios.
  - \* Uso industrial: 125 wátios/m.<sup>2</sup>

Art. 82.—La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 Voltios y el tendido de los cables deberá ser subterráneo, prohibiéndose expresamente el uso de cables trenzados en las fachadas de la edificación, excepto norma contraria de la Compañía Suministradora.

Art. 83.—Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión aprobado por Orden de 31 de octubre de 1973.

Dentro de los polígonos se reservará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicio del polígono y se preverá la instalación de redes subterráneas o en su caso aéreas a lo largo de las vías públicas.

Art. 84.—El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

— Carreteras y vías principales:

\* Iluminación horizontal media: 15 Lux

\* Coeficiente de uniformidad: 1,2

—Vías secundarias:

\* Iluminación horizontal media: 5 Lux

\* Coeficiente de uniformidad: 0,15

La colocación de báculos se efectuará de forma que la distancia mínima al bordillo sea igual o superior a 1 m.

#### Pavimentaciones

Art. 85.—Las características técnicas y los materiales empleados en las obras de pavimentación, estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto a volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto.

En cuanto el acabado de las superficies, será el siguiente:

— Vías principales: aglomerado asfáltico.

— Vías secundarias: hormigón o asfalto.

— Estacionamiento: hormigón, asfalto o adoquinado.

— Sendas peatonales: enlosado natural o artificial.

#### Residuos

Art. 86.—Para el cálculo de su volumen, se tomará como promedio la cantidad de 0,5 kg./habitante/día, lo que equivale a 1 Litro/habitante/día.

---

**RESOLUCION de 26 de noviembre de 1999, 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 Fuente de Cantos, que afecta al Polígono Industrial (UA-4).**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrema-

adura, en sesión de 26 de noviembre de 1999, 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 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,

#### ACUERDA

1.º Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2.º Publicar si procede, como anexo a esta resolución la Normativa Urbanística resultante de la aprobación de la presente modificación.

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.º B.º

El Presidente,

MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.