

A N E X O  
DOCUMENTO N.º 4  
ORDENANZAS REGULADORAS

4.1.—GENERALIDADES

4.1.1.—AMBITO DE APLICACION

Estas Ordenanzas serán de aplicación, una vez se produzca la publicación de su aprobación definitiva, en el área incluida en los Planos del presente Plan Parcial de Ordenación (en adelante P.P.).

4.1.2.—DIVISION NORMATIVA: ZONIFICACION

En función de sus características diferenciadas se establecen las siguientes zonas:

- 1.—Industrial (ZI).
- 2.—Zonas verdes (ZV).
- 3.—Equipamiento deportivo (ED).
- 4.—Equipamiento Comercial y Social (CS).

La delimitación de cada una de esta Zonas figura en el Plano 3.1 de los incluidos en el presente P.P.

4.1.3.—TRAMITACION DE LICENCIAS

La tramitación de licencias municipales se ajustará a lo prevenido en el Reglamento de servicios de las Entidades Locales, siendo indispensable la previa licencia municipal para toda clase de proyectos de obras, ya sean de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o modificación objetiva del uso de los mismos, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los movimientos de tierras y los proyectos de urbanización, parcelación y reparcelación, todos los cuales deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con visado colegial, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas en los Planes y Proyectos aprobados.

Como requisito previo, para el otorgamiento de licencias en esta clase de suelo será requisito previo que los terrenos sobre los que se pretende actuar merezcan la calificación de solar o, en su defecto, que se asegure la ejecución simultánea de la Urbanización y la Edificación mediante la prestación de las garantías y compromisos señalados en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.2.—TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, los con-

ceptos que se utilizan tendrán los significados que se expresan a continuación para cada uno de ellos.

1.—Alineaciones oficiales: Líneas fijadas como tales en el P.P. Separan los espacios públicos (calles, plazas, etc.) de las parcelas edificables. Normalmente coinciden con el borde interior de las aceras.

2.—Alineación de fachada: Límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

3.—Altura de edificación: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o, es su caso, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara superior del forjado o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta.

En el caso de forjado de cubierta no horizontal, la altura de edificación quedará referida a la distancia media desde la rasante de la acera o terreno hasta los extremos inferior y superior de la cara superior de dicho forjado o elemento.

4.—Altura libre de piso: Es la distancia desde la cara superior de pavimento de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma.

5.—Altura de planta: Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta. En el caso de planta baja sin forjado inferior la distancia se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento de la misma en contacto con el terreno.

6.—Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie o el volumen máximos edificables sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en  $m^2/m^2$  o  $m^3/m^2$ , respectivamente. En el caso de tratarse de una Zona que incluya tanto parcelas edificables como espacios con otros usos (viales, zonas verdes, etc.) se incluyen en el denominador el conjunto de ambas superficies; en cambio, en los solares, la superficie del denominador será la de la parcela neta edificable.

7.—Entreplanta: Es la superficie de planta baja situada a nivel intermedio de la altura libre de la misma, permitiendo la utilización de los subespacios creados bajo y sobre ella.

8.—Espacios libres interiores: Los constituyen la superficie, continua o discontinua, de parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

9.—Líneas de edificación: Son las líneas exteriores o interiores que definen los límites de la posición del edificio dentro de la parcela o solar.

10.—Manzana: Es la unidad de división superficial continua delimitada en todo su perímetro por alineaciones oficiales.

11.—Máxima ocupación de parcela: Es el porcentaje máximo de la superficie de la parcela neta edificable que puede ser ocupado por la edificación, incluyéndose en el cómputo los voladizos interiores, abiertos o cerrados, que llegaran a edificarse.

12.—Parcela: Lote de terreno, apto o no para la edificación, según el Planeamiento aprobado.

13.—Parcela mínima: Es la menor superficie de parcela admisible a efectos de edificación o parcelación.

14.—Parcela neta edificable: Es la superficie del solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

15.—Planta baja: Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o no excediendo de  $\pm 1$  metro sobre o bajo dicho nivel.

16.—Rasantes oficiales: Cota superior del pavimento de que se trate (acera, calzada, terreno, etc.)

17.—Retranqueo: Distancia comprendida entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la fachada de la edificación. También puede referirse a los restantes linderos de la parcela neta edificable.

18.—Semisótano: Planta de edificación que tiene parte de su altura por encima de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y parte por debajo de la misma.

19.—Solar edificable: Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los siguientes requisitos:

- a) Estar clasificada como Suelo Urbano, perteneciendo completamente al ámbito de aplicación del presente P.P.
- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima.
- c) Estar dotado de los servicios públicos de acceso rodado (o peatonal en su caso), acera pavimentada, abastecimiento y evacuación de aguas y energía eléctrica.

20.—Sótano: Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

21.—Superficie edificable: Es la superficie de una parcela o solar limitada por las líneas de edificación exteriores o interiores.

22.—Superficie edificada en cada planta: Es la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta, incluyendo la superficie de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables, abiertos y cerrados, con la única excepción de los

patios y terrazas descubiertas que ocupan la superficie de cubrición de los cuerpos de edificación subyacentes.

23.—Superficie total edificable: Es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido, expresado en  $m^2/m^2$ , por la superficie de la parcela neta edificable.

24.—Superficie total edificada: Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, incluyéndose en el cómputo la superficie de las construcciones realizadas sobre la altura permitida y la de las entreplantas, pero no los sótanos ni semisótanos. Dicha superficie no será nunca superior a la superficie total edificable sobre la parcela o solar.

25.—Vía pública urbanizada: Es toda vía pública apta para la circulación rodada o peatonal, con calzada pavimentada, encintado de aceras y conducciones de agua, electricidad, alcantarillado y alumbrado público conectadas a las redes municipales correspondientes.

26.—Voladizo: Se entiende por voladizo toda construcción, permanente y habitable, exenta de apoyo sobre el terreno, que sobrepasa la alineación oficial en el plano de fachada de la edificación.

27.—Volumen edificado en cada planta: Es el resultado del producto de la superficie ocupada por la altura de la planta.

28.—Volumen total edificable: Es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido, expresado en  $m^3/m^2$ , por la superficie de la parcela neta edificable.

29.—Volumen total edificado: Es el resultado de sumar los volúmenes edificados en cada planta, incluyéndose en el cómputo el volumen de las construcciones realizadas sobre la altura permitida y el de las entreplantas, pero no los sótanos ni semisótanos. Este volumen no será nunca superior al volumen total edificable sobre la parcela o solar.

30.—Zona: Es la superficie de terreno afectada por criterios homogéneos de Planeamiento.

#### 4.3.—REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

##### 4.3.1.—CONDICIONES DE USO

###### 4.3.1.1.—USO CARACTERISTICO

Conforme a lo dispuesto en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Albuera (en adelante NNSS), el uso predominante del Suelo incluido en el presente P.P. será el USO INDUSTRIAL, en las tres categorías definidas en las vigentes NNSS, que se transcriben a continuación:

1.º Artesanía y pequeña industria compatible con vivienda, que

comprende las actividades de artes u oficios y pequeñas industrias que pueden situarse en edificios destinados a uso residencial, o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. La potencia máxima a instalar será igual o inferior a 10 CV. y su nivel sonoro no sobrepasará los 50 Db. a una distancia de 10 mts.

2.º Industria limpia, que es el grado correspondiente a aquellas industrias que por sus características, y de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como por la naturaleza de los materiales o productos que tratan y por los procesos de fabricación y volumen de sus instalaciones, es posible admitir en edificios exclusivos dentro de zonas o polígono urbano de tolerancia Industrial, no limitándose la potencia a instalar pero condicionándose su nivel sonoro máximo de forma análoga a lo establecido para el grado 1º Los humos máximos permitidos serán 0,5 gramos/m<sup>3</sup> y sus vertidos de 10 miligramos/litro.

3.º Industria en general, que es la específica de usos industriales incluidos en el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o de Industrias agropecuarias y de extracción, que por sus peculiares características deben localizarse fuera de los núcleos urbanos y distanciados de los mismos.

#### 4.3.1.2.—USOS COMPATIBLES

- Residencia unifamiliar: Restringido a las viviendas destinadas al personal encargado del servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones que se implantan en el área objeto del P.P. La superficie máxima construida en cada parcela para este uso será de 150 m<sup>2</sup>.
- Público y terciario: Dentro de los incluidos en este grupo (art. 47 de las NNSS), se consideran los siguientes:
  - Administrativos (Servicios de la Administración pública).
  - Comercial (Establecimientos dedicados a la permuta o compra).
  - Deportivo (Edificios e instalaciones destinadas a práctica o enseñanza de la cultura física y el deporte).
  - Garaje y aparcamientos (Espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles).
  - Hotelero (Restringido a los casos de cafeterías, bares y restaurantes).
  - Oficinas (Servicios privados en los que se desarrollan actividades burocráticas o administrativas).
  - Recreo y expansión (Plazas, paseos, parques, jardines y demás esparcimientos ciudadanos).
  - Transportes y comunicaciones (Redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Telefónica, Renfe, Autobuses urbanos e interurbanos, etc.)

#### 4.3.2.—DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

##### 4.3.2.1.—ESTUDIOS DE DETALLE

Si se considerase necesaria la redacción de Estudios de Detalle para ajustar o reordenar determinaciones del presente P.P., podrán formularse atendiendo a lo especificado en los artículos 65 y 66 del R.P.

##### 4.3.2.2.—PROYECTOS DE URBANIZACION

Son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

##### 4.3.2.3.—PARCELACIONES

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 ó más lotes, según define el art. 257 de la Ley del Suelo.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan Parcial o que infrinja lo dispuesto en los art. 258 y 259 de la Ley del Suelo.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

#### 4.4.—CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

##### 4.4.1.—PARCELA MINIMA. SEGREGACION DE PARCELAS

Se establecen, para la parcela mínima edificable, los siguientes valores:

—Superficie mínima.....	500 m <sup>2</sup>
—Fachada mínima.....	10 m.
—Fondo mínimo.....	25 m.

Podrán subdividirse las parcelas definidas en el presente P.P., respetando los valores mínimos anteriores.

##### 4.4.2.—AGRUPACION DE PARCELAS

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exige del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

#### 4.4.3.—TIPOLOGIA DE EDIFICACION

De los tipos de edificación definidos en el artículo 46 de las NNSS, se autorizan los siguientes:

– Manzana cerrada densa (MD): Es aquella edificación que, afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación.

– Bloque exento (BQ): Es aquel tipo constituido por cuerpo o cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados respecto de los linderos interiores o medianeros de la parcela.

Se establece la siguiente limitación:

La distancia entre bloques de una misma parcela no será inferior a un tercio de la suma de las alturas de edificación de los bloques enfrentados, con un mínimo de 3 m.

– Nave Industrial (NI): Es el tipo de edificación exenta y de una sola planta, adecuado para establecimientos e instalaciones destinados a industrias o almacenes.

Además, se define y autoriza en casos excepcionales, el siguiente tipo de edificación:

– Edificación singular (ES): Es la edificación de composición libre que, por las especiales características del uso a que se destina, no es asimilable a ninguno de los tipos anteriormente definidos.

La autorización de esta Tipología, así como la idoneidad de su composición, quedará supeditada en todo caso a la previa aprobación municipal del Avance o Anteproyecto correspondiente.

#### 4.4.4.—OCUPACION DEL SUELO

Se establece como criterio general para la Zona 1: Industrial (ZI), en función de la superficie de la parcela, la limitación siguiente:

Superficie de la parcela	Ocupación Máxima
< ó = 600 m <sup>2</sup>	100%
> 600 m <sup>2</sup>	80%

En las Zonas 2, 3 y 4 (definidas en el apartado 4.1.2) la ocupación máxima del Suelo se detalla en las condiciones particulares de esas Zonas incluidas en los apartados 4.5.3, 4.5.4 y 4.5.5 respectivamente.

#### 4.4.5.—SITUACION DE LAS EDIFICACIONES

Se establecen los siguientes retranqueos obligatorios:

– Respecto de la alineación oficial principal (frente de fachada): 5,00 m.

– Respecto a los linderos laterales y posteriores:

Parcelas de superficie < 1.500 m<sup>2</sup>: 0,00 m.

Parcelas de superficie > ó = 1.500 m<sup>2</sup>: 3,00 m.

Ninguna construcción podrá ocupar la banda de retranqueo.

Los retranqueos obligatorios anteriores definen la «línea de edificación» reflejada en el Plano 3.2 de los de Proyecto de este P.P.

Los espacios libres resultantes de los retranqueos podrán destinarse a aparcamiento, zonas verdes o ambos.

#### 4.4.6.—NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

La máxima altura permitida, en función de la tipología de edificación adoptada en cada caso, es la siguiente:

– Tipología «Nave Industrial»: Dos (2) plantas y once metros (11,00 m.).

– Otras tipologías: Dos (2) plantas y siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.).

Respecto a la forma de medir las alturas anteriores, se estará a lo siguiente:

– Las alturas se medirán en el punto medio de la fachada si la pendiente del vial no es superior al dos por ciento (2%). En caso contrario, se medirá a los diez metros (10,00 m.) del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

– En el número de plantas no se incluirán los sótanos. Los semi-sótanos se incluirán solo cuando la cara inferior del forjado sobresalga más de un metro (1,00 m.) en cualquiera de los puntos de su fachada, respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Sobre la altura máxima permitida sólo se podrán construir comunicaciones verticales, torres de escalera, depósitos, filtros de aire, torres de refrigeración, espacios para maquinaria de ascensores y otros elementos al servicio de la edificación, ocupando una superficie no superior al 25% de la construida en planta.

La altura de estas edificaciones no podrá exceder de tres metros (3,00 m.) sobre la máxima permitida.

Se prohíbe expresamente el uso de estas construcciones para uso residencial.

#### 4.4.7.—ALTURA DE PLANTAS

La altura de cada planta según la definición del apartado 4.2.5 de estas Ordenanzas cumplirá las siguientes condiciones:

a) Tipología de Edificación «Nave Industrial» (NI): Sin limitación.

b) Otras tipologías autorizadas:

Sótanos y semisótanos:

Altura mínima..... 2,50 m.

Planta baja:

Altura mínima..... 3,00 m.

Altura máxima..... 4,50 m.

Otras plantas:

Altura mínima..... 2,50 m.

Altura máxima..... 3,50 m.

#### 4.4.8.—COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El Coeficiente de Edificabilidad, según la definición del apartado 4.2.6 de estas Ordenanzas Reguladoras, y referido a la parcela neta edificable (apartado 4.2.14), será el que resulte de aplicar las condiciones de ocupación y altura, con los siguientes valores máximos:

Zona 1: Industrial (ZI)..... 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Zona 2: Zonas Verdes (ZV)..... 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Zona 3: Equipamiento Deportivo (ED)..... 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Zona 4: Equipamiento Comercial y Social (CS)..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para la medición de la edificabilidad se computará todo lo construido sobre la rasante, incluso las construcciones sobre la altura máxima permitida (apartado 4.4.6) y las entreplantas, pero no los sótanos, ni semisótanos.

No se computarán las plantas diáfanas de la edificación siempre que registralmente se asegure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computables estas plantas a efecto de las limitaciones de altura.

#### 4.4.9.—CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION

##### 4.4.9.1.—CONDICIONES GENERALES

1.—Toda construcción, tanto en su conjunto como en cada uno de los elementos que la definen, deberá adecuarse a la tipología edificatoria, las condiciones estéticas, de composición, diseño, materiales y métodos constructivos de la zona.

2.—Cuando el Ayuntamiento estime que el Proyecto de una edificación de nueva planta, o de reforma de una existente, no cumple

lo dispuesto en el apartado anterior, denegará la licencia solicitada, haciendo constar los motivos de la denegación.

##### 4.4.9.2.—TRATAMIENTO DE FACHADAS Y OTROS PARAMENTOS

1.—Las fachadas se enfoscarán y se pintarán, preferiblemente en colores claros. También podrá emplearse la piedra natural o el ladrillo visto color rojo.

2.—Se prohíbe expresamente el empleo de azulejos y baldosas de terrazo o similares en el revestimiento, total o parcial, de las fachadas, así como en la formación de zócalos, mochetas, recercado de huecos, etc., tanto en las edificaciones de nueva planta como en las reformas de las existentes.

3.—Todas las medianeras y demás paramentos de las construcciones que, como consecuencia de la composición de las edificaciones o de las diferentes alturas de las colindantes, sean visibles desde los espacios libres de uso público, se tratarán igual que las fachadas.

4.—En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento autorizará otros tratamientos para estos paramentos, siempre que se justifique en el Proyecto correspondiente que la elección de materiales, color, textura y diseño de formas se integra en la composición general del propio edificio y su entorno inmediato. La apreciación de estas circunstancias corresponde al Ayuntamiento.

5.—Se prohíbe expresamente impermeabilizar esta clase de paramentos con productos bituminosos de colores oscuros, fibrocemento o materiales similares desde el punto de vista estético.

##### 4.4.9.3.—CUBIERTAS

Para conseguir la unidad en la composición se recomienda la utilización de tejas curvas o mixtas de material cerámico o de hormigón en color rojo.

La utilización de otro tipo de materiales queda sujeta a la autorización del Ayuntamiento, individualizada para cada actuación, con las restricciones que se consideren convenientes en cada caso en cuanto a color, calidad, textura, etc.

##### 4.4.9.4.—CARPINTERIA Y CERRAJERIA

Se prohíbe el aluminio en su color natural en paramentos visibles desde el exterior.

Se recomienda la cerrajería forjada de fundición o de perfiles de hierro pintados de tono oscuro.

Asimismo se recomienda la carpintería exterior de madera barnizada en su color o hierro para pintar en tonos oscuros.

## 4.4.10.—CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y MEDIOAMBIENTALES

## 4.4.10.1.—CONDICIONES GENERALES

1.—Todas las edificaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos deberán cumplir las condiciones establecidas por la reglamentación vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan Parcial y durante la ejecución.

2.—Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en el resto de legislación aplicable vigente, todas las actividades que se pretendan implantar en el área del P.P. deberán cumplir las condiciones siguientes:

## — Ruidos

El nivel sonoro máximo será de 50 dB(A) en horario nocturno y 70 dB(A) en horario diurno, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela de que se trate, adaptándose al Decreto 2/1991, de 8 de enero, de Reglamentación de Ruidos de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura.

## — Aguas residuales

Los vertidos a la red pública de alcantarillado deberán cumplir las siguientes condiciones:

—Contenido de materias en suspensión no superior a 30 miligramos por litro.

—Demanda bioquímica de Oxígeno medida después de cinco días de incubación a 20° (DBO<sub>5</sub>) no superior a 10 miligramos por litro.

—El valor del pH debe estar comprendido entre el 6 y 9.

—El contenido en Nitrógeno expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.

—La temperatura no será superior a 40°C.

—Los límites de contenido en componentes tóxicos que puedan elevar el contenido del agua residual serán los que se expresan a continuación:

Plomo (expresado en Pb.), 0,1 miligramos por litro.

Arsénico (expresado en As.), 0,2 miligramos por litro.

Selenio (expresado en Se.), 0,05 miligramos por litro.

Cromo (expresado en Cr. exavalente), 0,05 miligramos por litro.

Cloro (libre y potencialmente liberable, expresado en Cl.), 1,5 miligramos por litro.

Acido cianhídrico (expresado en Cn.), 0,01 miligramos por litro.

Fluoruros (expresado en Fl.), 1,5 miligramos por litro.

Cobre (expresado en Cu.), 0,05 miligramos por litro.

Hierro (expresado en Fe.), 0,1 miligramos por litro.

Manganeso (expresado en Mn.), 0,05 miligramos por litro.

Compuestos fenólicos (expresado en Fenol), 0,001 miligramos por litro.

## — Residuos gaseosos

—La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no será superior a 1,50 gramos por metro cúbico.

—El peso total de polvo emanado por cada instalación no será superior a 50 Kilogramos por hora.

—Quedan totalmente prohibidas las emisiones de polvo o gases nocivos.

## 4.5.—CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

## 4.5.1.—INTRODUCCION

A continuación se establecen las condiciones particulares de cada una de las cuatro Zonas definidas en el apartado 4.1.2 («División Normativa Zonificación») de este Documento. Para los casos en que no se definan condiciones específicas serán de aplicación las «Condiciones generales de edificación y uso del suelo» definidas en el apartado 4.4.

## 4.5.2.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: INDUSTRIAL (ZI)

## 4.5.2.1.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO

— De los usos relacionados en el apartado 4.3.1, se autorizan los siguientes:

— Industrial, en las tres categorías definidas en el apartado 4.3.1.1.

— Residencial Unifamiliar, con las restricciones expresadas en el apartado 4.3.1.2.

— Administrativos.

— Comercial.

— Garajes y aparcamientos.

— Oficinas.

— Transportes y comunicaciones.

## 4.5.2.2.—CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

Coefficiente de edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 4.5.2.3.—OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

## 4.5.2.3.1.—APARCAMIENTOS

Conforme a lo expresado en el apartado 2 del Anexo n.º 1 de este P.P. («Estudios complementarios y Resumen de Características»), en cada parcela deberá localizarse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 272 m<sup>2</sup> de superficie de parcela. Este módulo equivale a las plazas de aparcamiento que se indican en la tabla siguiente:

Parcela	Superficie	N.º plazas de aparcamiento
1	540	2
2	540	2
3	540	2
4	540	2
5	1.500	6
6	990	4
7	990	4
8	990	4
9	1.600	6
10	990	4
11	990	4
12	990	4
13	990	4
14	1.700	6
15	1.400	5
16	920	3
17	920	3
18	920	3
19	920	3
20	920	3
21	920	3
22	920	3
23	920	3
24	920	3
25	920	3
26	1.800	7
27	990	4
28	990	4
29	990	4
30	990	4
31	990	4
32	990	4
33	1.150	4

34	990	4
35	990	4
36	990	4
37	990	4
38	990	4
39	990	4
40	990	4
41	1.250	5
42	1.050	4
43	1.050	4
44	1.050	4
45	1.050	4
46	1.050	4
47	1.050	4
48	1.050	4
49	1.050	4
50	3.360	12
TOTAL.....		201 > 196 (apartado 2 del Anexo n.º 1)

## 4.5.2.3.2.—CERRAMIENTOS

1.—Todas las parcelas en las que se pretenda instalar alguna actividad industrial deberá contar con un cerramiento perimetral de limitación de accesos.

2.—El cerramiento podrá ser de cerrajería, malla metálica o de fábrica. En este último caso deberá cumplir las condiciones expresadas en el apartado 4.4.9.2 («Tratamiento de fachadas y otros paramentos»).

3.—No se concederá Licencia Municipal de Apertura a ninguna Industria que incumpla alguna de las condiciones 1 y 2 anteriores.

## 4.5.3.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: ZONAS VERDES (ZV)

## 4.5.3.1.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO

De los usos relacionados en el apartado 4.3.1. se autoriza únicamente el denominado «Recreo y expansión», restringido al uso pormenorizado de Parques y Jardines.

## 4.5.3.2.—CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

— No podrán erigirse otras edificaciones distintas de las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento de

las mismas, y aquellas que, sin exceder de la altura de una planta y ocupando una superficie máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total, se destinen a usos culturales o recreativos que sirvan para potenciar la zona.

- Tipología de edificación: Se autoriza únicamente el tipo de Edificación Singular (ES) definido en el apartado 4.4.3.
- Ocupación máxima del suelo: 2% de la superficie total.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.5.4.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

##### 4.5.4.1.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO

De los usos definidos en el apartado 4.3.1 se autoriza únicamente el denominado «Deportivo».

##### 4.5.4.2.—CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

- Tipología de edificación: Se autoriza únicamente el tipo de Edificación Singular (ES) definido en el apartado 4.4.3.
- Ocupación máxima del suelo: 5%.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.5.5.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL (CS)

##### 4.5.5.1.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO

De los usos definidos en el apartado 4.3.1 se autorizan los siguientes:

- Administrativo.
- Comercial.
- Hotelero.
- Oficinas.
- Transportes y comunicaciones.
- Residencial unifamiliar: Con las restricciones expresadas en el apartado 4.3.1.2.

##### 4.5.5.2.—CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

Tipología De edificación: de entre las tipologías definidas en el apartado 4.4.3 se autorizan las siguientes:

- Bloque exento (BQ).
- Edificación Singular (ES).
- Ocupación máxima del suelo: 60%
- Coeficiente de edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### *RESOLUCION de 31 de mayo de 2000, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Haba, relativa a corrección de la delimitación de suelo urbano en área situada entre C/. Villanueva y el repetidor de telefónica.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de mayo 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

Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Haba 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 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