

CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 27 de abril de 2000, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 4-P (Industrial) de Zorita.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de abril 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 de Zorita 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 Adminis-

traciones 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

A N E X O

ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I: GENERALIDADES

ARTICULO 1.—Naturaleza

1.—El Plan Parcial del Sector 4-P.I. ha sido redactado en cumplimiento de las determinaciones contenidas en las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zorita y de conformidad con la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y sus Reglamentos y en especial con los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

2.—El Plan Parcial del Sector 4-P.I. es el instrumento de ordenación integral del territorio definido como Plan Parcial Sector 4-P.I. por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zorita, ubicado y acotado en los planos de información del mismo Plan Parcial.

ARTICULO 2.—Objeto

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana tiene por objeto desarrollar detalladamente todas las determinaciones de las NN.SS.PP., las previsiones de ordenación y urbanización de los terrenos comprendidos dentro de su ámbito, según lo dispuesto en los arts. 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y artículo 94 de las NN.SS.PP. de Zorita.

ARTICULO 3.—Vigencia

Este Plan Parcial entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, conforme al procedimiento establecido en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

Su vigencia es indefinida, mientras no se revise o modifique.

ARTICULO 4.—Ambito

Su ámbito territorial se extiende a los terrenos comprendidos den-

tro del Sector 4-P.I. y se delimita gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

ARTICULO 5.—Documentación del Plan Parcial: Contenido y valor relativo de sus elementos

1.—Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2.—En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan Parcial, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones, con sus documentos anexos, tiene dos partes:

La informativa, que manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Parcial.

La propositiva que señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

b) Los planos de información, constituyen el soporte gráfico de la parte informativa de la Memoria del Plan Parcial.

c) Los planos de ordenación constituyen el soporte gráfico de la parte propositiva de la Memoria del Plan Parcial y de la ordenación establecida, complementando a las presentes Ordenanzas Reguladoras.

d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística en el ámbito del Plan Parcial, prevaleciendo sobre los restantes documentos del mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zorita, en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Extremadura.

e) El plan de etapas determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.

f) El estudio económico-financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización e implantación de servicios.

TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 6.—Instrumentos de actuación urbanística

Para la realización del Plan Parcial, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

CAPITULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACION

ARTICULO 7.—Clases y significado

1.—El instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenanza urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el sector de suelo apto para la urbanización, denominado Sector 4-P.1., es el presente Plan Parcial.

2.—Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el Plan Parcial puede ser complementado mediante estudios de detalle zonales.

ARTICULO 8.—Estudio de detalle

1.—Se redactará con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Proyectar una edificación singular que consuma más del 50% de la edificación de una manzana o se ubique en más del 50% de la superficie de una manzana, siempre que no infrinja perjuicio sobre las parcelas o edificaciones colindantes.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes establecidos por el Plan Parcial, sin reducir en ningún caso la superficie de viario y demás espacios públicos y sin incrementar la edificabilidad asignada.

2.—El contenido de los estudios de detalle será el previsto en el artículo 66 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

ARTICULO 9.—Conservación de la urbanización y zonas verdes

La conservación de la urbanización y de las zonas verdes corresponde a la parte de propietarios actuales en tanto en cuanto no se hayan transmitido a terceros la propiedad de las parcelas segregadas, momento a partir del cual irán participando nuevos propietarios en los porcentajes que les corresponda.

CAPITULO TERCERO: INSTRUMENTOS DE GESTION

ARTICULO 10.—Del sistema de actuación

El sistema de actuación es por ejecución directa al ser la Administración Autonómica la propietaria del total de los terrenos.

CAPITULO CUARTO: INSTRUMENTOS DE EJECUCION

ARTICULO 11.—Clases de proyectos

La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos complementarios, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización
- b) De edificación
- c) Otras actuaciones urbanísticas
- d) De actividades e instalaciones

SECCION 1.ª: Proyecto de urbanización

ARTICULO 12.—Definición y características

1.—Tendrá por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo.

2.—A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Galerías de servicios.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.
- k) Señalizaciones y marcas.

ARTICULO 13.—Contenido

Estará constituido por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SECCION 2.ª: Proyectos de edificación

ARTICULO 14.—Definición y condiciones

1.—Tendrá por objeto la construcción de obras de nueva planta sobre solares o parcelas.

2.—Los proyectos de obra contendrán la documentación señalada en las Normas Urbanísticas de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zorita.

3.—Se atenderán en su formulación a las condiciones particulares especificadas en el título cuatro de estas Ordenanzas.

4.—Incluirán un estudio previo de ordenación de los volúmenes en la parcela a edificar con respecto a la manzana en que se ubique, así como una justificación del cumplimiento de todas las normas de edificación que figuren en la normativa de este Plan Parcial, así como las NN.SS.PP. de Zorita.

5.—De una manera específica, las actividades industriales que lo requieran, según la normativa aplicable, tendrán el sistema de depuración individual necesario para evitar la contaminación del cauce público. Igualmente, a los usos residenciales y terciarios que se instalen en el polígono se les exigirá el mismo tratamiento de depuración que al resto del municipio les exige el Ayuntamiento.

SECCION 3.ª: Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

ARTICULO 15.—Definición y clases

1.—A los efectos de estas Ordenanzas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas, aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas en los capítulos anteriores o que se acometen con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2.—Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a) Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no forman parte del proyecto de urbanización o de edificación.

b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener duración indeterminada. Comprende, a título enunciativo:

- El acondicionamiento de los espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de parcelas o modificación de las existentes.

- Implantación de casas prefabricadas o similares.
- Instalaciones ligeras propias de servicios públicos, o actividades mercantiles tales como cabinas, quioscos, paradas de transporte, etc.
- Recintos y otras instalaciones propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, sin perjuicio de los proyectos de implantación de servicios complementarios que requieran.
- Soportes publicitarios exteriores.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como antenas u otros montajes sobre las construcciones ajenas al servicio normal de estos y no previstos en los proyectos de edificación.

3.—Los proyectos a los que se refiere este Capítulo se atenderán a las especificaciones regidas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trata y las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zorita. Como mínimo contendrán memoria justificativa y descriptiva, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCION 4.ª: Proyectos de actividades e instalaciones

ARTICULO 16.—Definición

Son los documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, maquinaria e instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

ARTICULO 17.—Condiciones

1.—La actividad a la que se refiere el artículo anterior ha de ser amparada por un uso permitido en la zona en la que está ubicado el local de referencia.

2.—Los proyectos técnicos a que se refiere el capítulo estarán a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zorita y contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TITULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES

ARTICULO 18.—Definición

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las

que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tiene dispuesto el Plan Parcial.

ARTICULO 19.—Aplicación

1.—Los usos especificados para cada parcela en el plano de zonificación del Plan Parcial, tienen el carácter de predominantes o específicos (se les destinará al menos el 70% de la edificabilidad de cada parcela); serán compatibles (se les dedicará como máximo el 30% de la edificabilidad de cada parcela) los que se especifican en el artículo 37.2 de estas Ordenanzas.

2.—En todo caso deben satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

ARTICULO 20.—Destino de los usos

1.—Los usos permitidos en el Plan Parcial se clasifican en:

a) Usos en espacios edificables

- 1) Industrial
- 2) Servicios Terciarios
- 3) Dotacional
- 4) Residencial guardería

b) Usos en espacios no edificables

- 1) Sistema viario para el transporte rodado y peatonal
- 2) Dotaciones de parques y jardines públicos
- 3) Dotación de servicios infraestructurales

CAPITULO SEGUNDO: USO INDUSTRIAL (ESPECIFICO)

ARTICULO 21.—Definición

Es el que se refiere a actividades de almacenaje y transformación de materias primas y elaborados.

ARTICULO 22.—Clases

- 1.—Talleres domésticos: Hasta 50 m². y 2 CV de potencia electro-mecánica.
- 2.—Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría; Hasta 250 m².
- 3.—Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría; situados en edificio exclusivo, hasta 500 m². y 15 CV.

4.—Naves industriales: Edificio destinado a albergar actividades de producción o almacenamiento, sin límite de superficie y de potencia electromecánica.

ARTICULO 23.—Aplicación

Tanto las condiciones generales que señalan para uso industrial las Normas Subsidiarias, como las particulares de estas Ordenanzas, son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración o construcciones de nueva planta.

CAPITULO TERCERO: USO DE SERVICIO TERCIARIO (COMPATIBLE)

ARTICULO 24.—Definición y clases

1.—El uso de servicio terciario tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos.

2.—A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) Hospedaje y restauración: Destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas y restauración.

b) Comercio: Destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor.

c) Oficinas: Destinado a prestar servicios administrativos, técnicos, de información, etc., bien a las empresas o a los particulares, sean estos públicos o privados.

d) Servicios: Destinado a la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, así como a la producción artesanal y oficios artísticos.

e) Espectáculos: Destinado a prestar servicios de ocio y esparcimiento y deportivos.

3.—El ejercicio de su actividad no superará los 30 db.

CAPITULO CUARTO: USO DOTACIONAL (COMPATIBLE)

ARTICULO 25.—Definición y clases

1.—El uso dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que les proporcione los servicios propios de la vida en el ámbito urbano.

2.—Específicamente contendrán las tipologías especificadas en el art. 11 del Anexo de Reglamento de Planeamiento:

a) Espacios libres de dominio y uso público.

b) Parque deportivo.

c) Equipamiento comercial de interés público.

d) Equipamiento social de interés público.

CAPITULO QUINTO: USO RESIDENCIAL GUARDERIA

ARTICULO 26.—Definición

Es un uso dedicado a la residencia (vivienda) necesaria para el guarda o vigilante de la industria o actividad correspondiente.

ARTICULO 27.—Clases

A tal efecto sólo se permitirá una vivienda por cada industria o instalación terciaria o dotacional, declarada como una superficie nunca mayor de 150 m². Podrá ser de 2 tipos: Aislada o incorporada al resto del edificio industrial, terciario o dotacional.

CAPITULO SEXTO: SISTEMA VIARIO PARA EL TRANSPORTE RODADO Y PEATONAL

ARTICULO 28.—Definición

Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos, así como los que permiten la permanencia de estos.

ARTICULO 29.—Clases

Como consecuencia de la jerarquización de la red viaria del Plan Parcial, distinguiremos:

a) Nudo de acceso y enlace con el Sistema General de Comunicaciones (Carretera Miajadas-Zorita).

b) Vario principal de servicio y acceso a parcelas.

CAPITULO SEPTIMO: DOTACION DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

ARTICULO 30.—Definición

Comprende los terrenos destinados a plantación de arbolado y jardinería; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; proteger las vías de tránsito y en general mejorar la estética de la escena urbana.

ARTICULO 31.—Clases

Coinciden a todos los efectos con los espacios libres de dominio y uso público.

CAPITULO OCTAVO: DOTACION DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

ARTICULO 32.—Definición

1.—Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

2.—Estas dotaciones podrán situarse en las zonas libres de uso público con las debidas precauciones cautelares de instalación.

CAPITULO NOVENO: CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

ARTICULO 33.—Definición

1) Uso específico:

Uso Industrial

Es el uso prioritario de todas las parcelas grafiadas en el plano de zonificación.

Dentro de este uso podrán existir dos tipos:

a) Industrias nido o en hilera: En las que habrá que aplicar las condiciones de ocupación específicas definidas en los artículos (37, 39 y 42) de esta normativa.

En las manzanas remodeladas por estudio de detalle se permitirá como máximo un 30% de la superficie total de la manzana con uso de industrias nido.

b) Industrias de naves aisladas: Se les aplicarán las condiciones de edificación correspondientes.

2) Usos compatibles:

Se trata de los usos compatibles dentro de las manzanas con uso específico industrial.

Se considerarán usos compatibles:

- Uso dotacional
- Uso terciario
- Uso residencial guardería

La compatibilidad de los usos dotacional y terciario (uno, otro o la suma de ambos) no deberá exceder en ningún caso el 30% de la edificabilidad de cada una de las parcelas grafiadas en los planos.

El uso compatible residencial guardería permitirá única y exclusivamente una vivienda para el guarda para cada una de las parcelas, ya sean industrias, instalaciones terciarias o dotacionales, de una superficie máxima de 150 m².

TITULO IV: PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPITULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES

ARTICULO 34.—Definición

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y su relación con el entorno.

ARTICULO 35.—Condiciones generales de todas las clases

Las condiciones que se detallan en este título tienen carácter subsidiario municipal, y en cualquier caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LA PARCELA INDUSTRIAL

ARTICULO 36.—Definición

Son las condiciones que cumplirá una parcela para ser edificable.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

ARTICULO 37.—Segregación y agregación de parcelas

1.—La segregación y agregación de parcelas cumplirá las condiciones señaladas por estas Ordenanzas.

2.—Las parcelas de dimensión igual o menor a quinientos (500) metros cuadrados para naves individuales y trescientos (300) metros cuadrados para naves nido, serán indivisibles.

3.—A cada parcela segregada le corresponderá un porcentaje de edificabilidad del total de la parcela primitiva igual al porcentaje de superficie de la parcela segregada respecto de la superficie de la parcela primitiva.

ARTICULO 38.—Linderos

1.—Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2.—Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

3.—En condiciones de parcela mínima, las dimensiones mínimas de los linderos son:

$$\text{Frontal} + \text{Testero} = 15 \text{ m.}$$

$$\frac{\text{Lateral 1} + \text{Lateral 2} + \dots + \text{lateral n}}{n} = 35 \text{ m.}$$

ARTICULO 39.—Separación a linderos

1.—En naves aisladas.

Es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, sus dimensiones son:

- 5 m. al lindero frontal
- 5 m. al lindero testero
- 3 m. a linderos laterales

El retranqueo a linderos laterales puede eliminarse de mutuo acuerdo con cada uno de los colindantes.

2.—En naves nido adosadas no existen retranqueos a linderos laterales ni a frontal pero si al testero, que será de 3 m.

ARTICULO 40.—Separación entre edificaciones

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas, y viene definida por la separación a linderos laterales.

En el caso de mutuo acuerdo con los colindantes, esta separación podrá ser inexistente.

ARTICULO 41.—Fondo máximo edificable

Parámetro que establece cada zona, y que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de una edificación.

El fondo máximo queda fijado por los retranqueos y separación a linderos especificados anteriormente.

ARTICULO 42.—Coeficiente de ocupación máxima

1.—Es la relación, en porcentaje, entre la superficie de la parcela edificable y la superficie ocupable.

2.—En las parcelas de naves aisladas será el mínimo de los siguientes conceptos:

- a) El 90% de la superficie total de la parcela.
- b) El resultado de aplicar los retranqueos mínimos.

3.—En las parcelas de naves nido aisladas este parámetro queda libre.

ARTICULO 43.—Coeficiente de edificabilidad

1.—Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2.—Edificabilidad máxima

Cuando el terreno de referencia es una parcela edificable, viene determinada proporcionalmente a su superficie y se obtiene multiplicando la superficie del solar por el coeficiente $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3.—Edificabilidad mínima

La edificabilidad mínima por parcela se establece en $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

ARTICULO 44.—Superficie edificada

Se computará de la siguiente forma:

1.—Superficie edificada por planta:

a) Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

b) En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan incluidos:

Los soportales; pasaje de acceso a espacios libres; patios interiores no cubiertos; plantas bajas porticadas; construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable; los elementos ornamentales en cubierta; la superficie bajo la cubierta que tenga un uso auxiliar al predominante en la edificación, tales como depósitos e instalaciones generales; los balcones, balconadas y miradores; las terrazas tendaderos, y cuerpos volados que no den frente a la alineación exterior de la parcela en que se ubique la edificación y los semisótanos.

2.—Superficie edificada total:

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen la edificación.

ARTICULO 45.—Altura de las construcciones

La altura es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno y queda definida de la siguiente manera.

a) Altura libre:

La que se mide en unidades métricas desde la acera en el punto medio de la fachada, hasta el nivel del plano inferior de los aleros de cubierta en tejados inclinados y hasta la parte superior del forjado de cubierta en tejados planos.

En el caso de naves con estructura de cerchas o espacial es la medida desde la acera en el punto medio de la fachada, hasta el cordón inferior de la estructura considerada. La altura máxima así medida no excederá de 8 m.

Para elementos complementarios y auxiliares al edificio principal

(torretas, puentes grúa, etc.) podría superarse esta altura si bien habría que justificarla suficientemente.

ARTICULO 46.—Altura libre de pisos

1.—Se entenderá por altura libre de pisos la distancia entre la superficie del pavimento acabado y la superficie inferior del techo de la planta correspondiente o bien el cordón inferior de la cercha correspondiente.

2.—En toda edificación de nueva planta, para usos distintos al industrial, la altura libre mínima de pisos será 2,50 m.

ARTICULO 47.—Planta baja

1.—Se entenderá por planta baja a aquella por la que se accede directamente desde la rasante de la calle.

2.—Las soleras o forjados de piso de las plantas bajas de los edificios no podrán exceder de 1,00 m. en ambos sentidos respecto de la rasante en el punto medio de la línea de fachada.

3.—Si a causa de la excesiva pendiente de la calle se supera el desnivel señalado en el punto anterior, la edificación se dispondrá escalonada en tantos tramos como sea necesaria para cumplir dicha condición.

ARTICULO 48.—Semisótano

1.—El semisótano es aquella planta de la edificación que queda parcialmente por debajo de la rasante de la calle.

2.—El semisótano contabilizará como planta, superficie o volumen edificable.

3.—La vivienda de guardería no es permitida en semisótano.

ARTICULO 49.—Sótano

1.—El sótano es aquella planta de la edificación que queda totalmente por debajo de la rasante de la calle en todo su perímetro.

2.—Los sótanos no computarán como planta, superficie o volumen edificable cuando sean dedicados a garajes o instalaciones al servicio del edificio.

3.—La vivienda de guardería no es permitida en los sótanos.

ARTICULO 50.—Áticos

No son permitidos los áticos ni «bajo cubierta».

ARTICULO 51.—Tipologías edificatorias

A efectos de estas ordenanzas, se emplean las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada:

La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación en hilera:

Sucesivas edificaciones construidas cada una en su parcela con una o varias superficies medianeras con edificaciones colindantes de distinto propietario.

Ambos tipos de edificaciones quedan grafiadas en el plano de zonificación para el plano parcelario actual:

ARTICULO 52.—Pacios

1.—Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores de las edificaciones.

2.—La dimensión de cualquier patio permitirá inscribir en su interior un círculo de un mínimo de cuatro (4) m. de diámetro.

3.—Cabrán la cubrición de patios, exclusivamente con claraboyas y lucernarios traslúcidos.

ARTICULO 53.—Aparcamiento en los espacios libres privados

Los espacios libres no edificables privados de cada parcela proveniente de la aplicación de los artículos correspondientes de esta normativa o bien porque queden libres al no agotar la edificabilidad de la parcela, podrán ser utilizados como aparcamiento y a tal efecto computarán como superficie de aparcamiento.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE ESTETICA

ARTICULO 54.—Definición

Son las que se imponen y afectan a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados de imagen de la escena urbana.

Específicamente se utilizarán colores acordes con el entorno.

ARTICULO 55.—Consideración del entorno

1.—Las edificaciones se proyectarán tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente y futura, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos en otros elementos visuales el impacto visual de la edificación proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona; su incidencia en términos de so-

leamiento y ventilación de las construcciones colindantes; adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y la tipología edificatoria de las construcciones en las parcelas colindantes dentro de una misma manzana.

2.—El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano, en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3.—El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

4.—Se retirará la tierra vegetal para utilizarla en tareas de revegetación.

5.—El Proyecto de Urbanización contemplará la obligatoriedad de plantación de arbolado de crecimiento rápido a lo largo del frontal que da a la carretera. Igualmente contemplará la plantación de chopos, tifos y eneas y otras plantas que hagan de filtro verde en la zona de vertido del arroyo.

CAPITULO CUARTO: CONDICIONES DE EDIFICACION EN PARCELAS NO INDUSTRIALES

ARTICULO 56.—Uso dotacional social

La parcela C tiene asignado un uso dotacional. Las condiciones de edificación para esta parcela son:

- Retranqueos: Se permiten todos pero no se obligan.
- Edificabilidad: 1,00 m²/m².
- Altura máxima 8,00 m.
- N.º máximo de plantas: 2.
- No se permite el ático ni el «bajo cubierta».

ARTICULO 57.—Uso comercial

1.—La parcela D tiene asignado un uso comercial según queda definido en la Normativa de este Plan Parcial.

2.—Las condiciones de edificación para esta parcela que bien se puede edificar con un edificio único o en distintos módulos son:

- Retranqueos: Se permite pero no se obliga.
- Edificabilidad: 1,00 m²/m².
- Altura máxima: 6,5 m.

— N.º máximo de plantas: 2.

— Atico o bajo cubierta: No se permite.

ARTICULO 58.—Uso dotacional deportivo

1.—La parcela B tiene asignado un uso dotacional deportivo.

2.—En ella se pueden realizar instalaciones al aire libre como cubiertas. En este último caso las condiciones son:

- Retranqueos: Se permiten pero no se obligan.
- Edificabilidad: 1,00 m²/m².
- Altura máxima: 8,00 m.
- N.º máximo de plantas: 2
- Atico o bajo cubierta: No se permite.

RESOLUCION de 30 de enero de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aceuchal, consistente en la ampliación del «Suelo Urbano», en zona conocida como «Era de la Salamanca».

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de enero de 2001, 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 Re-