

RESOLUCIÓN de 23 de junio de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Trujillo, (integrante del Programa de Ejecución de la Unidad de Actuación 2 del Sector 8).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 23 de junio de 2006, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y los artículos 6, 1, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (D.O.E. 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Trujillo no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001—LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley

15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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 epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP Y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 23 de junio de 2006, el Plan Parcial del Sector 8 queda redactado como sigue:

TÍTULO I:

GENERALIDADES

Artículo 1. Naturaleza.

1. El Plan Parcial del Sector-8 ha sido redactado en cumplimiento de las determinaciones contenidas en las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Trujillo 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, así como con todas las determinaciones establecidas para el suelo urbanizable en

la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial en Extremadura.

2. El Plan Parcial del Sector-8 es el instrumento de ordenación integral del territorio definido como Plan Parcial Sector-8 por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Trujillo, ubicado y acotado en los planos de información del mismo Plan Parcial.

Artículo 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 art. 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y artículo 71 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y artículos 61 al 65 de las NN.SS.PP. de Trujillo.

Artículo 3. Vigencia.

— Este Plan Parcial entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, conforme al procedimiento establecido en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

Artículo 4. Ámbito.

— Su ámbito territorial se extiende a los terrenos comprendidos dentro del Sector-8 y se delimita gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

Artículo 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 prepositiva 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 Trujillo, 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.

Artículo 6. Interpretación del Plan Parcial.

— La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Trujillo, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad de Extremadura, con arreglo a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

TÍTULO II:

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO PRIMERO:

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7. Órganos Actuantes.

1. El desarrollo y ejecución del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento y a los propietarios del Sector-8, sin perjuicio de la participación que las leyes y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento establecen para otra Administración de rango superior.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad de

Extremadura corresponderá al desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del Plan Parcial.

Artículo 8. Prioridad en el Desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán ajustarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Plan de Etapas.

2. No obstante lo anterior, dicho Plan de Etapas podrá modificarse a iniciativa del Ayuntamiento mediante solicitud razonada cuando así lo justifiquen circunstancias sociales y económicas, sin que dicha modificación se considere modificación del Plan Parcial.

Artículo 9. 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.

CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 10. 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-8, 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.

Artículo 11. 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 Unidad de Actuación o se ubique en más del 50% de la superficie de una Unidad de Actuación, 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 artículo 73 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 12. 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.

CAPÍTULO TERCERO: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 13. Del sistema de actuación.

— El sistema de actuación, según se ha establecido en el cuadro correspondiente de las NN.SS.PP. es el de compensación. Con dos Unidades de Actuación: U.A.-1 de 36.562 m² de superficie y U.A.-2 de 81.294 m² de superficie.

CAPÍTULO CUARTO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 14. 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.

SECCIÓN 1.ª: Proyecto de Urbanización.

Artículo 15. 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.

Artículo 16. Contenido.

1. Estará constituido por los documentos señalados en el artículo 75 Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

2. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un Plan de Etapas ajustado al del Plan Parcial, distinguiendo entre el acondicionamiento urbanístico estructurante del polígono y el propio de cada una de las etapas.

3. Se podrá realizar un proyecto básico de urbanización para todo el ámbito del Sector-8. Posteriormente se realizarán 2 proyectos de ejecución de la urbanización, ajustados a las dos Unidades de Actuación en que se ha dividido el ámbito del Sector-8.

También se podrá realizar el proyecto de ejecución de la urbanización para todo el ámbito del Sector.

SECCIÓN 2.ª: Proyectos de Edificación.

Artículo 17. 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 Trujillo.

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 Trujillo.

SECCIÓN 3.ª: Expediente de Legalización.

Artículo 18. Definición y condiciones.

1. Tendrá por objeto la legalización de todas las edificaciones que hasta la aprobación definitiva del presente Plan Parcial estén edificadas sin el correspondiente proyecto, licencia de obras y licencia de apertura.

2. Los expedientes de legalización tendrán los documentos necesarios para quedar definitivamente definidas las instalaciones realizadas y poder conferir la correspondiente licencia de actividad y de apertura.

SECCIÓN 4.ª: Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 19. 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 éstos 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 Trujillo. Como mínimo contendrán memoria justificativa y descriptiva, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCIÓN 5.ª: Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Artículo 20. 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.

Artículo 21. 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 Trujillo y contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 22. 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.

Artículo 23. Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos, se detalla en las Normas Subsidiarias.

2. Los usos especificados para cada manzana 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 manzana); serán compatibles (se les dedicará como máximo el 30% de la edificabilidad de cada manzana) los que se especifican en el artículo 35.2 de estas Ordenanzas.

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

Artículo 24. Destino de los usos.

Los usos permitidos en el Plan Parcial se clasifican en:

a) Usos en espacios edificables:

1. Residencial colectivo.
2. Residencial individual.
3. Terciario.
4. Dotacional.

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.

CAPÍTULO SEGUNDO: USO RESIDENCIAL COLECTIVO (ESPECÍFICO)

Artículo 25. Definición.

— Es el que figura definido en las NN.SS.PP. de Trujillo, art. 137.4 de la Normativa.

Artículo 26. Usos compatibles.

— Además del estipulado en el artículo 137.4 de las NN.SS.PP. de Trujillo (Vivienda en bloque), se considerarán usos compatibles los siguientes: Uso artesanal doméstico, oficina de 1.ª categoría, comercio de 1.ª categoría y hotelero de 1.ª categoría y salas de reunión, recreo y turismo de 1.ª categoría.

Artículo 27. Aplicación.

— Tanto las condiciones generales que señalan para uso Residencial 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.

CAPÍTULO TERCERO: USO RESIDENCIAL INDIVIDUAL (ESPECÍFICO)

Artículo 28. Definición, clases y usos compatibles.

1. Es el que figura definido en las NN.SS.PP. de Trujillo, artículo 137.2 y 137.5 de la Normativa.

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

1) Vivienda unifamiliar aislada: Vivienda única asociada a parcela, retranqueada de linderos, excepto medianerías en apareados con proyecto conjunto.

2) Vivienda adosada o en hilera: Vivienda Unifamiliar adosada o otras viviendas en similar situación con dos medianerías laterales y generalmente con dos fachadas: una principal y otra posterior.

3) Usos compatibles: Iguales a los definidos en el artículo 26 de esta Normativa.

CAPÍTULO CUARTO: USO DOTACIONAL (COMPATIBLE)

Artículo 29. 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. A efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las tipologías definidas el artículo 141 de las NN.SS.PP. de Trujillo.

3. Explícitamente contendrán las tipologías especificadas en el art. 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

a) 35 m²/100 m² de techo potencialmente edificable.

b) De ellas al menos 15 m²/100 m² de techo potencialmente edificable de Zona Verde.

CAPÍTULO SEXTO:

SISTEMA VIARIO PARA EL TRANSPORTE RODADO Y PEATONAL

Artículo 30. 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 éstos.

Artículo 31. 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 de Zorita).

b) Viario principal de servicio (Vía perimetral).

c) Viario interior de comunicación de intermanzanas (Vías transversales interiores).

CAPÍTULO SÉPTIMO: DOTACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Artículo 32. 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.

Artículo 33. Clases.

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

CAPÍTULO OCTAVO: DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Artículo 34. Definición.

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

CAPÍTULO NOVENO:

CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

Artículo 35. Definición.

1) Uso específico:

Uso Residencial colectivo y Residencial individual.

Es el uso prioritario de todas las manzanas grafiadas en el plano de Zonificación y Ordenación General con las respectivas tramas.

Dentro de este uso podrán existir tres tipos:

- a) Residencial colectivo: en las que habrá que aplicar las condiciones de ocupación específicas definidas en los artículos 48, 49, 50, 51 y 53 de esta Normativa.
- b) Residencial individual adosado o en hilera: se les aplicarán las condiciones de edificación correspondientes.
- c) Residencial individual aislada o pareada.

2) Usos Compatibles:

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

Se considerarán usos compatibles:

- Uso Social y Asistencial.
- Uso Terciario.
- Uso Dotacional.

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 manzanas grafiadas en los planos.

TÍTULO IV:

PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPÍTULO PRIMERO:

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 36. Definición.

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

Artículo 37. Clases.

— A efectos de las presentes ordenanzas se detallan los siguientes parámetros y condiciones:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de estética.

Artículo 38. Condiciones generales de todas las clases.

— Las condiciones que se detallan en este título tienen carácter complementario de las que señalan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Trujillo, y en cualquier caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

CAPÍTULO SEGUNDO:

CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 39. 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.

Artículo 40. Aplicación.

— Las condiciones de parcela son de aplicación para las obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Artículo 41. Relación entre edificación y parcela.

— Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

Artículo 42. Segregación y agregación de parcelas.

1. La segregación y agregación de parcelas cumplirá las condiciones señaladas por estas ordenanzas.
2. Las parcelas de dimensión menor al doble de superficie de las parcelas mínimas de cada tipo de suelo, 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.

Nunca dará como resultado de la segregación alguna parcela inferior a la parcela mínima de cada tipo de suelo.

Artículo 43. Delimitación o identificación de las parcelas.

1. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su número de orden, que estará reflejado en los planos del presente Plan Parcial.

2. A efectos de condiciones de la edificación, las parcelas se numeran, superfician y se les adjudica edificabilidad correspondiente a su superficie mediante el coeficiente de edificabilidad 0,80 m²/m², para residencial individual en hilera, 1,3 m²/m² para residencial colectivo (excepto para la parcela P-11 que será de 1,7 m²/m²).

Artículo 44. 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 de 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 para residencial colectivo:

$$\frac{\text{Frontal} + \text{Testero}}{2} = 12 \text{ m}$$

$$\frac{\text{Lateral 1} + \text{Lateral 2} + \dots + \text{lateral n}}{n} = 25 \text{ m}$$

4. En condiciones de parcela mínima, las dimensiones mínimas de los linderos son para residencial individual en hilera:

$$\frac{\text{Frontal} + \text{Testero}}{2} = 6,5 \text{ m}$$

$$\frac{\text{Lateral 1} + \text{Lateral 2} + \dots + \text{lateral n}}{n} = 23 \text{ m}$$

Artículo 45. Parcela mínima.

1. Parcela mínima en Residencial Colectiva: 500 m².

2. Parcela mínima en Residencial Individual en hilera: 150 m².

3. Parcela mínima en Residencial Individual aislada: 300 m²

CAPÍTULO TERCERO:

CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 46. Definición.

— Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que se redacten al amparo del Plan Parcial.

Artículo 47. Aplicación.

— Las condiciones de posición son las de aplicación, tanto en obras de nueva edificación como aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 48. Elementos de referencia.

— Son el conjunto de variables respecto a las cuales se determina la posición de la edificación y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento.

Pueden ser:

a) Referencias planimétricas de la parcela:

- Linderos.
- Alineación exterior o pública.
- Alineación interior o privada.
- Edificios colindantes.

b) Referencias altimétricas del terreno:

- Rasante.
- Cota.

c) Referencias de la edificación:

- Cerramiento.
- Plano de fachada.
- Línea de edificación.
- Medianería.

Artículo 49. Separación a linderos.

1. En Edificio de residencial colectivo.

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

— 3 m mínimo a cualquier lindero exterior, salvo al frontal que podrá ser cero.

2. En Edificio de residencial individual adosado o en hilera no existen retranqueos a linderos laterales pero sí al frontal y al testero, que será en ambos casos de 4 m como mínimo.

3. En edificios de residencial individual aislado, los retranqueos serán de 4 m como mínimo a todos los linderos.

En el caso de individual pareado con proyecto único, será de 4 m como mínimo a todos los linderos excepto la medianería de apareamiento.

Artículo 50. Retranqueo.

— Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Será de aplicación lo establecido en el artículo 49 de esta Normativa.

Artículo 51. Separación entre edificaciones de distintas parcelas.

— No existe separación entre edificaciones de distintas parcelas en el caso de edificaciones individuales adosadas o en hilera. En las otras tipologías se estará a lo dispuesto en el artículo 49 de esta Normativa.

Artículo 52. Fondo máximo edificable.

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

En el caso de edificio residencial colectivo, respetando la separación a linderos del artículo 49 de esta Normativa, podrá edificarse el resto de la parcela, salvo indicación en contra en el plano de ordenación.

En el caso de edificio residencial individual en hilera el fondo máximo edificable será el de la parcela descontada la separación a testero (4 m) y a frontal (4 m).

En el caso de Residencial aislado o pareado se estará a lo dispuesto en el artículo 49 de esta Normativa.

CAPÍTULO CUARTO:

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 53. Definición.

— Son las que precisan la superficie de la parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 54. Coeficiente de ocupación máxima.

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

2. En los edificios Residenciales colectivos 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.
- c) El resultado de aplicar la Edificabilidad máxima de 1,3 m²/m².

3. En las parcelas de edificios Residenciales individuales en hilera es el mínimo de los siguientes conceptos:

- a) El resultado de aplicar los retranqueos mínimos.
- b) El resultado de aplicar la Edificabilidad de 0,80 m²/m².

4. En las parcelas residenciales individuales aisladas será el que resulte de aplicar los retranqueos mínimos.

CAPÍTULO QUINTO:

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 55. Definición.

— Son las que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en el ámbito de la superficie edificable determinada por el Plan Parcial, y concretan el derecho de propiedad.

Artículo 56. 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 y/o manzana edificable, viene determinada proporcionalmente a su superficie y se obtiene multiplicando la superficie del solar por el coeficiente 0,8 m²/m² para vivienda Unifamiliar y 1,3 m²/m² para vivienda colectiva, dotacional y comercial, y 2,00 m²/m² para uso asistencial.

Artículo 57. 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 excluidos:

— Los soportales; pasaje de acceso a espacios libres; patios interiores no cubiertos; plantas bajas porticadas; construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable; los elementos ornamentales en cubierta; la superficie sobre la cubierta que tenga un uso auxiliar al predominante en la edificación, tales como depósitos e instalaciones generales; las terrazas tendaderos, y los semisótanos aplicando las condiciones del artículo 63 de estas Normas.

2. Superficie edificada total:

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen la edificación; su cómputo podrá efectuarse en relación con la parcela en que se ubique el edificio, en relación con la manzana en que se ubique la parcela, y en relación con el total del ámbito ordenado.

Artículo 58. Superficie edificable.

— Es el valor que se señala para limitar la superficie total que puede construirse como máximo en una parcela, manzana o en el área ordenada por el Plan Parcial.

Viene determinado por el menor de los dos siguientes condicionantes:

1) El debido a la aplicación de:

- Retranqueos.
- Separaciones a linderos.
- Ocupación máxima de parcela.
- N.º de alturas máximas permitidas.

2) La edificabilidad neta aplicada a la dimensión de la parcela como consecuencia de asignarle el coeficiente de 0,8 m²/m² a las parcelas de uso residencial unifamiliar y de 1,3 m²/m² para las colectivas, dotacional y comercial y 2,00 m²/m² a la asistencial.

CAPÍTULO SEXTO:

CONDICIONES DE VOLÚMENES Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 59. Definición y aplicación.

— Las condiciones de volumen y forma son las que definen la organización de los volúmenes y forma de las construcciones, se establecen mediante los parámetros de este capítulo y son establecidos para cada parcela según la norma zonal de aplicación.

Artículo 60. 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.

1) 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.

Para elementos complementarios y auxiliares al edificio principal (torretas de ascensores e instalaciones) podría superarse esta altura si bien habría que justificar suficientemente la dimensión del elemento sobresaliente.

2) Altura máxima:

La altura máxima de las edificaciones residenciales será:

- a) Edificios residenciales colectivos: máximo 3 plantas (incluida la baja).
- b) Edificios residenciales individuales en hilera y aislados: máximo 2 plantas (incluida la baja).

Artículo 61. 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.

2. En toda edificación de nueva planta, para todos los usos, la altura libre mínima de pisos será 2,50 m.

Artículo 62. 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 0,50 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.

Artículo 63. Semisótano.

1. El semisótano es aquella planta de la edificación que queda parcialmente por debajo de la rasante de la calle excediendo las condiciones establecidas en el artículo 62 de estas Normas.

2. El semisótano no contabilizará como planta, superficie o volumen edificable, siempre que la cara superior del forjado superior no rebase en más de 1,00 m a la rasante en ningún punto a lo largo de la fachada, y sean dedicados a garajes, instalaciones o almacenes al servicio del edificio.

3. La vivienda no está permitida en semisótano.

Artículo 64. 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, instalaciones o almacenes al servicio del edificio.

3. La vivienda no está permitida en los sótanos.

Artículo 65. Áticos.

— No son permitidos los áticos ni “bajo cubierta” en ningún uso permitido en este Plan Parcial.

Artículo 66. 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, sólo se permite en el caso de Edificio residencial individual aislados y en los casos admitidos de edificios residenciales colectivos.

b) Edificación en hilera:

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

c) Edificación colectiva:

En bloque abierto exento.

Los tres tipos de edificaciones quedan grafiadas en los planos correspondientes para el plano parcelario actual.

Artículo 67. Patios.

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. Cabrá la cubrición de patios, exclusivamente con claraboyas y lucernarios traslúcidos.

Artículo 68. Aparcamiento en los espacios libres.

— Los espacios libres no edificables privados de cada parcela proveniente de la aplicación de los artículos n.ºs 49, 50, 51, 52 y 54 de esta Normativa podrán ser utilizados como aparcamiento y a tal efecto computarán como superficie de aparcamiento.

CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 69. 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.

Artículo 70. 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 soleamiento 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.

CAPÍTULO OCTAVO: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS NO RESIDENCIALES (DOTACIONES, COMERCIAL Y SOCIAL Y/O ASISTENCIAL)

Artículo 71. Uso dotacional: Otros Equipamientos.

— Retranqueos: se permiten todos pero no se obligan.

- Edificabilidad: 1,30 m²/m².
- Altura máxima: 8,00 m.
- N.º Máximo de plantas: 2.
- No se permite el ático ni el “bajo cubierta”.

Artículo 72. Terciario o comercial.

- Las condiciones de edificación para estas parcelas son iguales a las consideradas para el uso dotacional.

En el caso en que el uso terciario esté dentro de una parcela de uso residencial específico, como uso compatible, las condiciones de edificación serán iguales a los del residencial.

Artículo 73. Uso Dotacional: Zona Verde.

- En ella se pueden realizar instalaciones al aire libre.

No se permite edificación de ninguna clase.

Artículo 74. Uso Social y/o Asistencial.

- Retranqueos: se permiten todos pero no se obliga.
- Edificabilidad: 2,00 m²/m².
- Altura máxima: 10,00 m.
- N.º máximo de plantas: 3.
- No se permite ático ni bajo cubierta.

V. Anuncios

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 10 de agosto de 2006, de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se somete a información pública el estudio de impacto ambiental sobre el proyecto de instalación de 16 plantas solares de 100 kW conectadas a la red, en el término municipal de Pescueza.

Para dar cumplimiento al artículo 2 del Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, convalidado por el Decreto 25/1993, de 24 de febrero, en relación con el artículo 17 del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental (modificado por la Ley 6/2001, de 8 de mayo), se comunica al público en general que el estudio de impacto ambiental sobre

el proyecto de instalación de 16 plantas solares de 100 kW conectadas a la red, en el término municipal de Pescueza, podrá ser examinado, durante treinta días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Diario Oficial de Extremadura, en las dependencias de la Dirección General de Medio Ambiente, Avenida Portugal, s/n., de Mérida.

El proyecto consistirá en la instalación de 16 plantas solares de 100 kW conectadas a la red, en el polígono 505, parcelas 6, 7 y 8 del término municipal de Pescueza y siendo el promotor Wild Cat Factory, S.A.

Las personas interesadas en este estudio, podrán presentar sus sugerencias y alegaciones, dentro del plazo citado anteriormente, en el Registro General de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, Avenida Portugal, s/n., de Mérida.

Lo que se comunica a los efectos oportunos y para el general conocimiento.

Mérida, a 10 de agosto de 2006. El Director General de Medio Ambiente, GUILLERMO CRESPO PARRA.