

## AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Polígono Industrial “Las Habazas” de Malpartida de Plasencia, integrante del programa de ejecución promovido por el sistema de compensación por la Agrupación de Interés Urbanístico “La Habaza de Arriba”.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de septiembre de 2005, 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 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), en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en el art. 5.Primer.a) y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las citadas Bases, corresponde el conocimiento del asunto y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Malpartida de Plasencia no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de “suelo urbanizable”, adaptados u homologados 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, en principio, por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los arts. 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los arts. 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma 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.

Contra esta resolución, que es definitiva, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y solo 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 siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación (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

### ANEXO

#### DOCUMENTO N.º 4: NORMAS URBANÍSTICAS

##### I. GENERALIDADES

##### I.1. Naturaleza

El Plan Parcial del Sector Las Habazas Industrial ha sido redactado en cumplimiento de las determinaciones contenidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Malpartida de Plasencia y de conformidad con la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

El Plan Parcial del Sector Las Habazas Industrial es el instrumento de ordenación integral del territorio definido como Plan Parcial Polígono Industrial “Las Habazas” por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Malpartida de Plasencia en su modificación n.º 1, ubicado y acotado en los planos de información de este Plan Parcial.

### 1.2. 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 la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en los artículos 5.2.4 y 12 de las NN.SS.PP. de Malpartida de Plasencia.

### 1.3. 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 y el Reglamento de Planeamiento vigente en lo que no se contraponga a la misma. Su vigencia es indefinida, mientras no se revise o modifique.

### 1.4. Ámbito

El ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas se extiende a los terrenos comprendidos dentro del Sector Las Habazas Industrial que se delimita gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

### 1.5. Documentación del Plan Parcial: contenido y valor relativo de sus elementos

Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos.

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 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. Tiene una parte informativa, que manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Parcial y otra 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.

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 de la ordenación establecida, complementando a las presentes Ordenanzas Reguladoras.

d) Las presentes Normas Urbanísticas 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 Malpartida de Plasencia, 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.

En ningún caso la interpretación del Plan Parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con las NN.SS. de Malpartida de Plasencia.

### 1.6. Interpretación del Plan Parcial

La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Malpartida de Plasencia, 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.

### 1.7. División normativa: zonificación y usos

En función de sus características diferenciadas el presente Plan Parcial establece las siguientes zonas tal como están delimitadas en el plano de ordenación n.º 1:

1. Industrial
2. Dotacional
3. Dotacional para zonas verdes
4. Reserva para infraestructura
5. Viario y aparcamiento

Los usos permitidos en el Plan Parcial se clasifican en:

## a) Usos en espacios edificables

## 1. Industrial

## 2. 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

## 1.8. Tramitación de licencias

Será preceptivo el artículo 5.4.2 de las NN.SS. de Malpartida de Plasencia según el cual todo acto de edificación, requerirá la preceptiva licencia municipal según lo dispuesto en el artículo 242 del TRLS92 y en el artículo I del RDU Urbanística, y en general, cualquier acción sobre el suelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, modificaciones de linderos, establecimiento de nuevas edificaciones e instalaciones o edificaciones de las mismas, así como la primera utilización u ocupación y la modificación del uso e instalaciones en general.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias, el procedimiento de solicitud y otorgamiento se regulará según lo dispuesto en el artículo 5.4 de las Normas Subsidiarias.

## 2. TERMINOLOGÍA

Las distintas definiciones de términos urbanísticos referidos a parcelas y edificaciones dentro de las mismas utilizados en estas Normas Urbanísticas coinciden con las establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes y que se transcriben a continuación:

— Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

— Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

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

— Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela.

— Fondo de parcela: Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente desde el punto

medio del frente de parcela. El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de la parcela en cada caso.

— Alineación exterior: Es la determinación gráfica, contenida en los planos de alineaciones y rasantes de estas Normas Subsidiarias o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, que separan los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas o espacios privados.

— Ancho de calle, distancias entre alineaciones: Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable de un tramo correspondiente a un frente completo de manzana.

— Espacio libre de Parcela: Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación. Este espacio no podrá ser ocupado por edificación alguna sobre o bajo rasante.

— Línea de edificación: La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

— Fondo edificable: También llamado fondo máximo edificable, es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela, por tanto, es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de las alineaciones exteriores de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

— Fachada: Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

— Retranqueo: Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. Este parámetro podrá establecerse como valor fijo obligatorio o como valor máximo o mínimo.

— Superficie edificada por planta: Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

— Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

— Superficie máxima edificable: Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

— Tipos edificatorios: Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición. Los tipos edificatorios permitidos, en cada zona se aplicarán obligatoriamente a las mismas.

— Altura de la edificación: Es la dimensión vertical de la misma, medida desde la cota de referencia. La altura se puede expresar en unidades métricas y/o número de plantas.

— Cerramientos exteriores: Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

### 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

#### 3.1. Prioridad en el desarrollo

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. No obstante, 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.

#### 3.2. 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.

##### 3.2.1. Instrumentos de ordenación

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 Las Haba-zas Industrial, es el presente Plan Parcial.

##### Estudios de Detalle

En caso de considerarse necesaria la redacción de Estudios de Detalle para ajustar o reordenar determinaciones del presente Plan Parcial, podrán formularse según lo establecido en el artículo 5.2.5. de las NN.SS. de Malpartida de Plasencia y contendrán las

determinaciones fijadas en el artículo 73 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y con carácter supletorio a lo no especificado en la Ley los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

#### 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.

##### 3.2.2. Instrumentos de Gestión

El sistema de Gestión será de tipo indirecta mediante la figura de agente urbanizador por adjudicación de la ejecución de un Programa de Ejecución por el sistema de compensación con una única Unidad de Ejecución.

##### 3.2.3. Instrumentos de Ejecución

La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos complementarios, se realizará mediante diferentes tipos de proyectos técnicos según regulan las NN.SS.

#### Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo para desarrollar las determinaciones del Plan Parcial. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprenden con la definición suficiente para que pueda ejecutarlas un técnico competente 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.

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

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.

- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalización de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.

Un proyecto de urbanización contendrá al menos una memoria descriptiva de las obras proyectadas, anejos justificativos de las soluciones adoptadas, planos de situación en relación con el conjunto urbano, planos generales y de detalle, pliego de prescripciones técnicas particulares, mediciones, cuadros de precios y presupuesto.

Además serán de aplicación las condiciones generales reguladas por el Capítulo 8 de las NN.SS., y contendrán al menos la siguiente documentación:

- Ámbito de actuación a escala mínima 1:1.000.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias correspondientes para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas Subsidiarias.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y colores.

— En los proyectos generales y en los parciales que comprenden más de una clase de obra, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

— Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

#### 4. NORMAS GENERALES DE USO

Las condiciones generales de usos del suelo serán las determinadas en las Normas Subsidiarias de Malpartida de Plasencia en su capítulo 6.

##### 4.1. Tipos de usos

**Uso Principal:** Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

**Uso Compatible:** Es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

**Uso Prohibido:** Es aquél que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

##### 4.2. Clases de usos

Las NN.SS. de Malpartida de Plasencia considera las siguientes clases de uso:

CLASES DE USOS	
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
<b>Residencial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Categoría 1ª</b> .-Vivienda Unifamiliar</li> <li>☞ <b>Categoría 2ª</b> .-Vivienda Bifamiliar</li> <li>☞ <b>Categoría 3ª</b> .-Vivienda Colectiva</li> </ul>

<b>Terciario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Categoría 1ª</b> .-Despachos, oficinas y comercios, localizados en cualquier planta.</li> <li>☞ <b>Categoría 2ª</b> .-Despachos oficinas y comercios en edificios exclusivos</li> <li>☞ <b>Categoría 3ª</b>.- Hotelero. Establecimiento destinado al hospedaje de personas, en edificio exclusivo</li> </ul>
<b>Aparcamiento</b>	Aparcamiento y garaje
<b>Dotaciones y Servicios Públicos</b>	<p><b>Dotaciones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Categoría 1ª</b> .- Centros de enseñanza o investigación.</li> <li>☞ <b>Categoría 2ª</b> .- Centros o instalaciones para la práctica deportiva</li> <li>☞ <b>Categoría 3ª</b>.- Centros sanitarios en todos sus grados</li> <li>☞ <b>Categoría 4ª</b>.- Centros Asistenciales, no específicamente sanitaria.</li> <li>☞ <b>Categoría 5ª</b>.- Centros culturales</li> <li>☞ <b>Categoría 6ª</b>.-Administrativo público</li> <li>☞ <b>Categoría 7ª</b>.-Mercado de abastos y centros de comercio básico.</li> <li>☞ <b>Categoría 8ª</b>.- Servicios urbanos</li> <li>☞ <b>Categoría 9ª</b>.- Centros religiosos</li> <li>☞ <b>Categoría 10ª</b>.- Alojamiento de grupos sociales. Excluido el uso hotelero</li> </ul> <p><b>Servicios Públicos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Categoría 11ª</b>.- Infraestructuras</li> <li>☞ <b>Categoría 12ª</b>.- Cementerio</li> <li>☞ <b>Categoría 13ª</b> .-Tanatorio</li> </ul>
<b>Industria y Almacén</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>A.</b>- Industria no compatible con el municipio</li> <li>☞ <b>B.</b>- Industria no compatible con el medio urbano</li> <li>☞ <b>C.</b>- Industria y almacenamiento en general</li> <li>☞ <b>D.</b>- Talleres artesanales y pequeña industria</li> <li>☞ <b>E.</b>-Talleres de mantenimiento del automóvil</li> </ul>
<b>Espacios Libres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Categoría 1ª</b> .- Zonas verdes o jardines</li> <li>☞ <b>Categoría 2ª</b>.- Parques</li> <li>☞ <b>Categoría 3ª</b>.- Plazas</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Categoría 4ª</b> .- Bandas peatonales anejas a viario</li> <li>☞ <b>Categoría 5ª</b> .- Áreas de ocio</li> </ul>
<b>Viario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Categoría 1ª</b> .- Viario peatonal</li> <li>☞ <b>Categoría 2ª</b>.- Viario de tráfico restringido</li> <li>☞ <b>Categoría 3ª</b>.- Viario de reparto</li> </ul>
<b>Agropecuario en el Medio Urbano</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Categoría 1ª</b>.- Almacenaje de aperos, máquinas y vehículos agrícolas</li> <li>☞ <b>Categoría 2ª</b>.- Almacén y primera transformación de productos agrícolas</li> <li>☞ <b>Categoría 3ª</b>.- Talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria</li> </ul>

## 5. CONDICIONES GENERALES DE USOS DEL SUELO

Según las Normas Subsidiarias de Malpartida de Plasencia y la Modificación n.º 1 de dichas normas el sector Las Habazas Industrial tiene

como uso característico el uso INDUSTRIAL marcando los usos compatibles e incompatibles la ordenanza S.U.6, capítulo 19 de las NN.SS.

La ordenanza S.U. 6 tiene las especificaciones de usos:

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	INDUSTRIAL Y ALMACÉN	Industria no compatible en el medio urbano	
		Industria y almacenamiento en general	
		Talleres artesanales y pequeña industria	
		Taller de mantenimiento del automóvil	
USOS COMPLEMENTARIOS	TERCIARIO	Planta Baja	Cat. 1ª
		Plantas de Piso	Cat. 1ª
		Edificio Exclusivo	Todas Categorías
	RESIDENCIAL	Cat. 1ª Viv unifamiliar (una por parcela en concepto de guarda y custodia)	
	DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS	Todas las categorías (excepto Cat. 12)	
	ESPACIOS LIBRES	Todas las Categorías	
	VIARIO	Todas las Categorías	
	APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano	
AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO	Todas las categorías		
USOS PROHIBIDOS	Los No enumerados		

En función de todo ello el uso previsto en las NN.SS. para el Sector Las Habazas Industrial es INDUSTRIAL con los siguientes usos pormenorizados: industria no compatible con el medio urbano, industria y almacenamiento en general, talleres artesanales y pequeña industria y taller de mantenimiento del automóvil.

Según el artículo 6.4.6. de las Normas Subsidiarias las actividades que se corresponden con los usos anteriormente indicados son:

1. Industria No Compatible con el medio urbano, corresponde a usos industriales que deben ubicarse en áreas específicas, fuera del perímetro delimitado por el suelo urbano incluidos los polígonos industriales. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

1. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea superior a 1 MW.

2. Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y materia de reciclado o similares.

3. Plantas para la fabricación de aglomerantes hidráulicos.

4. Plantas para la fabricación de aglomerados asfálticos.

5. Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales y tintado de fibras.

6. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mca/m<sup>2</sup>, superior a 200.

7. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: Fundición, Estirado, Laminación y Trituración y Calcificación de minerales metálicos.

8. Fabricación de vidrio.

9. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

10. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

11. Fabricación de fibras minerales artificiales.

12. Instalaciones de fabricación y almacenaje de explosivos y pirotecnia.

13. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.

2. Industrial y almacenamiento en general: corresponde a usos industriales que deben establecerse en aquella zona de cuyo uso principal sea el de industria y almacenamiento en todos sus grados y categorías. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

2. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: Cerveza y maltas, Jarabes y refrescos, Mataderos y salas de despiece, Margarina y grasas concretas, Fabricación de harina y sus derivados, Extractoras de aceite, Destilación de alcoholes y fabricación de vinos, Fabricación de conservas de productos animales o vegetales y Azucareras.

3. Fabricación de tableros de partículas y contrachapados.

4. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

5. Instalaciones para el trabajo de los metales, destinadas a: Calderería, Trefilería y Construcciones de estructuras metálicas.

6. Fabricación de piensos compuestos.

7. Industria de aglomerado de corcho.

8. Instalaciones de trituración, de aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

9. Fabricación de baldosas y prefabricados de hormigón similares.

10. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

11. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

12. Almacenes de venta al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

13. Almacenes de venta al por mayor de productos farmacéuticos.

14. Instalaciones de aserradero y manipulado de madera.

15. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

16. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

3. Talleres artesanales y pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

2. Talleres de reparaciones eléctricas.

3. Talleres de carpintería de madera, almacenes y venta de muebles.

4. Corte y manipulación del vidrio.

5. Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

6. Producción artesanal y oficios artísticos.

4. Talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes:

1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kgs.

2. Lavado y engrase de vehículos a motor.

## 6. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y su relación con el entorno. Se refieren a los suelos que albergan actividad industrial en general, en todos sus grados y categorías. El tipo edificatorio será el habitual en este uso: naves industriales aisladas o adosadas. En todo lo no especificado expresamente para este Sector en el presente Plan Parcial será de aplicación lo dispuesto en las vigentes NN.SS. para suelo urbanizable.

A efectos de las presentes normativas 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.

Las condiciones que se detallan en este título tiene carácter subsidiario de las que señalan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Malpartida de Plasencia, y en cualquier caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

#### 6.1. Condiciones de la parcela industrial

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

##### Segregación y agregación de parcelas

Se permite el agrupamiento o segregación de parcelas para formar otras de dimensiones diferentes. En cualquier caso no se exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

A cada parcela segregada o agrupada 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.

##### Delimitación o identificación de las parcelas

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

A efectos de condiciones de la edificación, las parcelas se enumeran, superfician y se les adjudica edificabilidad correspondiente a su superficie mediante su coeficiente de edificabilidad.

##### Condiciones geométricas de la parcela

La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 15 m.

Fondo mínimo de parcela: 25 m.

Fondo máximo de parcela: No se fija.

#### 6.2. Condiciones de posición del edificio en la parcela

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. Se

permite cualquier tipo de posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico y cumpliendo las condiciones impuestas en estas Normativas Urbanísticas.

##### Ocupación del suelo

La superficie máxima de ocupación del suelo será con carácter general el 80% de la superficie de la parcela. La ocupación bajo rasante se regirá según lo preceptuado a las NN.SS.

##### Retranqueos

Se establece con carácter general un retranqueo mínimo respecto a la fachada de la alineación principal exterior de la calle de cinco metros tal como se refleja en el plano de ordenación n.º 3.

##### Espacio libre de parcela

Puede ser un espacio único o fraccionado. Deberá resolverse dentro de la parcela y deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

##### Espacios volados

No se autorizan.

##### Condiciones de volumen

La cota de referencia se determinará según lo establecido en el art. 7.4.2.C de las NN.SS., para la edificación alineada a vial. El número máximo de plantas será: DOS PLANTAS.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

N.º de Plantas	Altura Máxima en mts.
I	9,50
II (Baja+1)	9,50

Entre la altura máxima de cornisa o alero se podrán situar, depósitos y otras instalaciones auxiliares (que no deberán sobrepasar los 3,00 m sobre la altura máxima de referencia). Asimismo los casetones de escalera y cajas de ascensor, que no deberán sobrepasar los 2,70 m sobre la altura máxima de referencia.

Se podrá superar esta altura máxima siempre que el tipo de industria lo exija por tratarse de construcciones singulares como silos, puentes grúa de gálidos altos, chimeneas, etc. previa autorización del Ayuntamiento de Malpartida de Plasencia.

### 6.3. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad del sector será de 0,935 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

De cara a fijar el coeficiente de edificabilidad y exclusivamente para ello se han diferenciado dentro del sector dos zonas. La zona A la compone la parcela H-01 y la zona B el resto de parcelas del sector con los siguientes valores máximos de coeficiente de edificabilidad:

— Para uso industrial:

Zona A: 0,484 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Zona B: 1,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Para uso dotacional (sólo zona B): 1,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Para zonas verdes sólo zona B): 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En la zona de reserva para infraestructura no se prevé edificabilidad.

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

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

## 7. CONDICIONES ESTÉTICAS

### 7.1. Condiciones generales

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.

Cuando el Ayuntamiento estime que el Proyecto de una edificación de nueva planta no cumple lo dispuesto en el apartado anterior, denegará la licencia solicitada haciendo constar los motivos de la denegación.

### 7.2. Fachadas y otros paramentos

En fachadas y paramentos se permiten todos los materiales, excepto los enumerados a continuación:

— El ladrillo visto en sus calidades no aptas para cara vista o con tonalidades degradadas o no uniformes.

— Revoco de paramentos con mortero de cemento en su color (se deberá pintar en alguna tonalidad autorizada).

— Bloques prefabricados de hormigón o termoarcilla, sin revocar. Se exceptúan aquellas calidades de bloques especialmente diseñados para cara vista.

— Aplacados cerámicos y vitrificados.

— Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, gris claro, colores arenosos, etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

### 7.3. Cubiertas

La cobertura se realizará en cualquier material excepto las tonalidades y texturas expresados a continuación:

— Fibrocemento en su color.

— Revestimientos bituminosos.

— Láminas asfálticas tratadas para uso de exteriores con recubrimientos metálicos.

— Chapas galvanizadas en su color.

— Texturas metálicas.

— Tonalidades estridentes.

— Placas de fibra de vidrio o de materiales plásticos, transparentes o verdes.

### 7.4. Protecciones y carpinterías

Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales. Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías son los siguientes:

— Madera natural (no se permiten las imitaciones sobre otro material).

— Blanco.

— Negro.

— Gris.

— Verde oscuro o verde carruaje.

— Rojo inglés o rojo terroso.

— Cualquier otro que autorice el Ayuntamiento.

### 7.5. Cerramientos de las parcelas

Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

#### Composición

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,60 m de muro de fábrica. A partir de esa altura, el cerramiento será transparente mediante rejas, perfiles metálicos y celosías o bien mallas metálicas galvanizadas aunque en este último caso se hace obligatorio el tratamiento vegetal, mediante la plantación de un seto. La altura máxima de los cerramientos será 3,00 m.

Se prohíbe la instalación sobre el cerramiento de materiales cortantes, punzantes o peligrosos.

#### Materiales, textura, color

— La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio.

— La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

— La parte superior, si se instala debe ser transparente: metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el malla-plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

## 8. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

### 8.1. Condiciones generales

Todas las edificaciones destinadas a 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 su ejecución.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar inviables desde el punto de vista ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

Todas las actividades que se pretendan implantar en el área del Plan Parcial deberán cumplir las condiciones expuestas a continuación sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y el resto de legislación aplicable.

### 8.2. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-88 “condiciones acústicas de los edificios”, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y el Decreto de 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamento de Ruidos y Vibraciones para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

### 8.3. Aguas residuales

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 “Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas:

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad que las aguas residuales se someterán a depuración por procedimientos adecuados, estimándose que éstos han tenido plena eficacia cuando las aguas en el momento de su vertido al cauce público reúnan las condiciones siguientes:

— El agua no contenga más de 30 miligramos de materias en suspensión por litro.

— La demanda bioquímica de oxígeno medida después de cinco días de incubación a 20° no rebase la cifra de 10 miligramos por litro.

— Cuando antes y después de siete días de incubación a 30° no desprenda ningún olor pútrido o amoniacal.

— Su pH deberá estar comprendido entre 6 y 9.

— Ausencia de materiales inflamables.

— Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40° C.

— Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones.

— La demanda biológica de oxígeno medida después de cinco días de incubación a 20° no rebase la cifra de 600 miligramos por litro.

Todo el proceso de depuración de aguas residuales deberá resolverse dentro de cada parcela de forma que estén garantizados los parámetros mínimos exigidos en la presentes Normas Urbanísticas del efluente vertido a los colectores del polígono.

En ningún caso las aguas residuales-depuradas natural o artificialmente, deberán añadir a los cauces públicos componentes tóxicos o perturbadores en cantidades tales que eleven su composición por encima de los siguientes límites, ya que éstos condicionan la posibilidad de ser utilizadas sin riesgo de intoxicación humana.

- 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.
- Ácido 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.
- Manganeseo (expresado en Mn), 0,05 miligramos por litro.
- Compuestos fenólicos (expresado en Fenol, 0,001 miligramos por litro.

#### 8.4. Residuos gaseosos.

Las emisiones gaseosas de la industria que se instalan, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 18/1972, de 22 de diciembre, de protección de ambiente atmosférico y su Reglamento (Decreto 833/1075, de 6 de febrero, para la contaminación atmosférica producida por las Industrias.

#### 8.5. Normas Higiénicas y de seguridad

Los usuarios de las industrias instaladas en el polígono, deberán ajustarse a las normas reguladoras del mismo y a las distintas normas y prescripciones establecidas en la legislación vigente en la materia, y especialmente en todo lo referente a la aplicación y cumplimiento de la C.P.I.-96 de conrainscendios y el Reglamento de Instalaciones de Protección Conrainscendios, así como el Reglamento de Seguridad conrainscendios en los establecimientos industriales (R.D. 786/2001, de 6 de julio).

#### 8.6. Condiciones de protección para yacimientos arqueológicos.

Como medida preventiva para evitar posibles afecciones contra el patrimonio arqueológico no detectado en las zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización

o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos se actuará a los efectos conforme lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

*RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Holguera, que tiene por objeto el cambio de uso de deportivo (ordenanza 5) a institucional y equipamientos públicos (ordenanza 4) en una superficie determinada, (integrante del expediente de 8 modificaciones puntuales).*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 20 de julio de 2006, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección 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 el art. 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 Holguera 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.