



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2002, de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Granja de Torrehermosa, promovida por el Ayuntamiento, consistente en cambio de alineaciones, ampliaciones de suelo urbano y modificación de las ordenanzas. (2008061570)*

Visto el expediente de referencia, y los informes técnico y jurídico obrantes en el mismo y la nueva ordenación propuesta por el Pleno municipal de 13 de noviembre de 2001.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.a) del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio de la Junta de Extremadura (DOE n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en los artículos 132, 153, 138 y demás concordantes del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, el Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

### ACUERDA :

- 1.º Aprobar definitivamente las modificaciones del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Granja de Torrehermosa consistentes en cambio de alineaciones, ampliaciones de suelo urbano para usos industriales y modificación de las ordenanzas industriales, promovidas por el Excmo. Ayuntamiento de Granja de Torrehermosa.
- 2.º Publicar, como Anexo a esta Resolución, las ordenanzas resultantes de la aprobación de estas modificaciones.

Contra esta Resolución podrá interponerse recurso de alzada, en el plazo de un mes, desde el día siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

Mérida, a 31 de mayo de 2002.

El Director General de Urbanismo,  
Arquitectura y Ordenación del Territorio,  
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO



## **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 31 de mayo de 2002 se modifican, en el documento 4 Normas y Ordenanzas, los puntos 4.5 Condiciones de uso, 4.6 Condiciones de volumen, y 4.7 Condiciones de edificación, que quedan redactados como sigue:

### 4.5. CONDICIONES DE USO.

#### ***Artículo 15. A efectos de las presentes ordenanzas se consideran los siguientes usos.***

Uso de vivienda: Comprende dos grupos:

- Vivienda multifamiliar: Es aquella cuya edificación encierra acceso común para varias viviendas.
- Vivienda unifamiliar: Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Uso público y terciario: Se incluyen en este apartado los siguientes usos:

Comercial.

Administrativo y oficinas (públicas y privadas).

Espectáculos públicos y salas de reunión.

Hostelería.

Religioso.

Cultural.

Deportivo.

Sanitario.

Asistencial.

Uso industrial: Comprende tres tipos diferenciados:

- Industria compatible con la vivienda:

Servicios artesanos, talleres y pequeñas industrias que produzcan solamente molestias tolerables, con una potencia máxima de 10 C.V., un nivel sonoro de 50 decibelios y prohibición de producir humos, vertidos y olores contaminantes. Incluye garajes hasta 10 coches.

- Industria incomoda admitida contigua a la vivienda:

Comprende este grupo las industrias que presentan incomodidades para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existente no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.



Garajes hasta 25 coches.

Existirá entrada independiente para estos usos.

Las situaciones que se consideran como posibles son:

Tanto en plantas de edificación como en aquellas totalmente destinadas a este uso, excepto en aquellos casos cuya ubicación venga especialmente determinada en la documentación gráfica correspondiente (en estas ocasiones no podrá modificarse el uso asignado).

Ver nota aclaratoria al final de condiciones de uso en Industria en nuevo Polígono Industrial ZONA B.

— Industria en nuevo Polígono Industrial:

Comprende las zonas diferenciadas: A y B, definidas por la modificación aprobada mediante resolución de la DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO el 31/05/02.

ZONA A:

- a) Uso vivienda: Solo vivienda vigilante o conserje  $\leq 50,00 \text{ m}^2$ .
- b) Uso público y terciario: Comercial, Administrativo y Oficinas y Deportivo (público y privado).
- d) Uso industrial: Industria compatible con la vivienda.
- e) Uso agrícola y ganadero: Uso compatible con la vivienda.

ZONA B:

- a) Uso vivienda: Solo la vivienda del vigilante o conserje  $\leq 50,00 \text{ m}^2$ .
- b) Uso público y terciario: Comercial, Administrativo y Oficinas y Deportivo (público y privado).
- c) Uso industrial: Industrias "NO COMPATIBLES CON LA VIVIENDA" por ser consideradas insalubres y/o molestas.
- d) Uso agrícola y ganadero: Uso "NO COMPATIBLE CON LA VIVIENDA" por ser consideradas insalubres o molestas.

No siendo permitidas ni compatibles estas dos últimas condiciones de uso ZONA B puntos c y d en uso contiguo a vivienda, cuando entre en vigor la aprobación del presente Polígono Industrial.

Uso agrícola y ganadero:

- Incompatible con la vivienda: Permitido en la ZONA B del polígono industrial y en el suelo no urbanizable.
- Compatible con la vivienda: No creará ningún tipo de molestias a los núcleos residenciales cercanos; sus instalaciones estarán en dependencias aparte de las dedicadas a vivienda.



Cada uno de estos usos tendrá entrada independiente.

#### 4.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.

##### **Artículo 17. Altura de plantas.**

La altura de la planta baja estará comprendida entre 3 y 4,50 metros. Las alturas de las restantes plantas estarán entre 2,80 y 3,50 metros incluidas las zonas Industriales A y B.

#### 4.7. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

##### **Artículo 20. Tipología de edificación autorizable y condiciones particulares de cada uno de ellos.**

a) Edificación aislada (AS): Es la situada en parcelas independientes con solución de continuidad a las edificaciones inmediatas.

- Ocupación máxima del suelo: 30%.
- Superficie máxima construida: 0,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Diámetro mínimo de patio: 3 m.
- Distancia mínima a alineación de vía pública: 6 m.
- Distancia mínima a colindantes: 3 m.
- Distancia mínima de separación de edificios: 6 m.

Se permitirá que las edificaciones se adosen a los linderos medianeros siempre que se presente documento notarial que acredite acuerdo con el propietario colindante.

— Parcela mínima:

Longitud mínima de fachada: 16 m.

Fondo mínimo: 20 m.

Superficie: 350 m<sup>2</sup>.

— Usos permitidos:

Industria compatible con la vivienda: SÍ.

Industria no compatible con la viv.: NO.

Vivienda unifamiliar: SÍ.

Vivienda multifamiliar: SÍ.

Agrícola y ganadero compatible con la vivienda: SÍ.

Agrícola y ganadero no compatible: NO.

Público y terciario: SÍ.



b) Edificación en manzana cerrada con patio de parcela (MD): Es la que ocupa toda la parcela y dispone de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación.

— Fondo máximo: 20 m.

— En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá destinar a patio trasero o corral para almacén, huerto familiar, garaje, etc. El cerramiento del mismo tendrá una altura máxima de: 3 m.

— Usos permitidos: Los mismos del tipo anterior.

— Parcela mínima: Dimensiones del solar mínimo edificable (artículo 12).

c) Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM): Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana.

Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

— En el patio de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación y el diámetro del círculo inscrito en él será  $\geq$  a vez y media la altura de la edificación: 9 m.

— Fondo máx. edificable (de la fachada al patio): 20 m.

— Parcela mínima: Longitud mínima de fachada: 12 m.

Fondo mínimo: 20 m.

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.

— Usos permitidos:

Industria compatible con la vivienda: NO.

Industria no compatible: SÍ.

Vivienda unifamiliar: NO.

Vivienda multifamiliar: NO.

Agrícola y ganadero compatible con la viv.: SÍ.

Agrícola y ganadero no compatible: SÍ.

Público y terciario: NO.

— Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

f) Edificación industrial en Polígono Industrial (PI):

Es la edificación específica del nuevo polígono industrial:

— Ocupación máxima: 85%.

— Altura máxima: 12 m.

— Número de plantas: 2 plantas. (Salvo los elementos singulares propios de las actividades que requieren una altura mayor).



- Diámetro mínimo de patio: 3 m.
- Distancia mínima a alineación de la vía pública: 0 m. (Las alineaciones son las definidas en los planos). Se permitirá, siempre que se justifique su necesidad, un retranqueo voluntario máximo de 10,00 m a la alineación oficial, esta superficie se podrá ocupar con construcciones auxiliares o complementarias.
- Distancia mínima a colindantes: 0 m.
- Distancia mínima de separación entre edificios: 0 m.
- Parcela mínima ZONA A:
  - Longitud de fachada: 10 m.
  - Fondo: 28 m.
  - Superficie: 280 m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima ZONA B:
  - Longitud de fachada: 15 m.
  - Fondo: 28 m.
  - Superficie: 420 m<sup>2</sup>.
- Usos permitidos: Los usos definidos en el artículo 15 de Industria en nuevo polígono industrial.

• • •