

fija plazo para la ejecución de las obras de urbanización de la segunda fase.

* Solicitud de licencia de edificación:

En los terrenos de propiedad privada en el momento de su declaración como Suelo Urbano: Antes de 24 meses contados a partir de la finalización de las obras de ejecución de la primera fase.

En los terrenos adquiridos por particulares al Ayuntamiento con posterioridad a su declaración como Suelo Urbano: 24 meses contados a partir de la fecha de la compraventa.

* Finalización de la ejecución de la edificación:

Antes de 24 meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de la licencia de edificación.

En caso de incumplimiento de los plazos citados el Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente, podrá dictar resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

RESOLUCION de 23 de octubre de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de uso industrial del sector S-4 de Alconera.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 23 de octubre de 2001, adoptó, por mayoría, la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley so-

bre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A

1. Aprobar definitivamente el Plan Parcial de uso industrial del Sector S-4 de Alconera.

2. Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Regulatoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.º B.º El Presidente,
MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

A N E X O

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE USO INDUSTRIAL DEL SECTOR S-4 DE ALCONERA

ORDENANZAS REGULADORAS

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art. 1.—GENERALIDADES

Art. 2.—PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

Art. 3.—MANZANA

Art. 4.—POLIGONO

Art. 5.—ETAPA

Art. 6.—FASE

Art. 7.—LINDEROS
 Art. 8.—RASANTE
 Art. 9.—RETRANQUEOS
 Art. 10.—MEDICION DEL RETRANQUEO
 Art. 11.—LINEA DE FACHADA O EDIFICACION
 Art. 12.—SUPERFICIE OCUPADA
 Art. 13.—COEFICIENTE DE EDIFICACION
 Art. 14.—SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE
 Art. 15.—ALTURA DE LA EDIFICACION
 Art. 16.—ALTURA DE LA PLANTA
 Art. 17.—ALTURA LIBRE DE LA PLANTA
 Art. 18.—VOLUMEN EDIFICABLE
 Art. 19.—EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA
 Art. 20.—EDIFICABILIDAD MEDIA
 Art. 21.—EDIFICACION AISLADA
 Art. 22.—EDIFICACION PAREADA
 Art. 23.—EDIFICACION ADOSADA

(B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

B.1.—CALIFICACION DEL SUELO

Art. 24.—SISTEMAS Y ZONAS
 Art. 25.—USO INDUSTRIAL
 Art. 26.—USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL

B.2.—ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 27.—GENERALIDADES

B.3.—PARCELACIONES

Art. 28.—GENERALIDADES
 Art. 29.—TIPOS DE PARCELAS
 Art. 30.—PLANO PARCELARIO
 Art. 31.—AGRUPACION DE PARCELAS
 Art. 32.—SEGREGACION DE PARCELAS

B.4.—PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 33.—GENERALIDADES
 Art. 34.—RED VIARIA
 Art. 35.—ALCANTARILLADO
 Art. 36.—RED DE AGUA
 Art. 37.—REDES DE ENERGIA ELECTRICA
 Art. 38.—ALUMBRADO PUBLICO

(C) NORMAS DE EDIFICACION

C.1.—CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

Art. 39.—LICENCIAS
 Art. 40.—ACCESO A PARCELAS
 Art. 41.—NIVELES DE EDIFICACION Y RAMPAS
 Art. 42.—CONSTRUCCIONES DE PARCELAS
 Art. 43.—APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA

C.2.—CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Art. 44.—NORMATIVA GENERAL

C.3.—CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 45.—ELEMENTOS COMPUTABLES
 Art. 46.—ELEMENTOS EXCLUIDOS

C.4.—CONDICIONES DE USO

Art. 47.—USOS PROHIBIDOS
 Art. 48.—USOS TOLERADOS
 art. 49.—USOS OBLIGADOS

C.5.—CONDICIONES HIGIENICAS

Art. 50.—EMISIONES GASEOSAS
 Art. 51.—AGUAS RESIDUALES
 Art. 52.—RUIDOS
 Art. 53.—APLICACION DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD

C.6.—CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 54.—INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO

C.7.—CONDICIONES ESTETICAS

Art. 55.—GENERALIDADES

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 56.—SISTEMAS DE COMUNICACION
 Art. 57.—ESPACIOS LIBRES
 Art. 58.—ZONAS DE SERVICIO DE INSTALACIONES
 Art. 59.—PARQUE DEPORTIVO
 Art. 60.—EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL
 Art. 61.—ZONA INDUSTRIAL
 Art. 62.—APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

ARTICULO 1.—GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, todo ello

de acuerdo con las especificaciones contenidas en el art. 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En los artículos que siguen se incluye una serie de conceptos terminológicos con sus definiciones correspondientes.

ARTICULO 2.—PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable. Es establecida por su correspondiente Ordenanza.

ARTICULO 3.—MANZANA

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

ARTICULO 4.—POLIGONO

Es la unidad mínima de actuación. La delimitación de polígonos en el Plan tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución y el señalamiento del sistema de actuación aplicable en cada uno.

ARTICULO 5.—ETAPA

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

ARTICULO 6.—FASE

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia del Plan (Reglamento de Planeamiento art. 54.2).

ARTICULO 7.—LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

- Lindero frontal: El de menor dimensión que delimita la parcela con la vía pública.
- Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.

— Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

ARTICULO 8.—RASANTE

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

- a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario establecido por el Plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.
- b) Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmante o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

ARTICULO 9.—RETRANQUEO

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

ARTICULO 10.—MEDICION DEL RETRANQUEO

El retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

ARTICULO 11.—LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

ARTICULO 12.—SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.

ARTICULO 13.—COEFICIENTE DE OCUPACION

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

ARTICULO 14.—SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela y que resulta de aplicar la edificabilidad (expresada en m^2/m^2) que tenga asignada, a la superficie de la parcela de que se trate.

ARTICULO 15.—ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

ARTICULO 16.—ALTURA DE PLANTA

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

ARTICULO 17.—ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y altura libre de planta se considerará equivalente.

ARTICULO 18.—VOLUMEN EDIFICABLE

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

ARTICULO 19.—EDIFICABILIDAD DE PARCELA

Es el cociente de dividir la superficie construible total de la parcela, por la superficie de la misma. Se expresará en m²/m².

ARTICULO 20.—EDIFICABILIDAD MEDIA

Igual que la definición anterior pero empleando superficie edificable total y superficie bruta del polígono.

ARTICULO 21.—EDIFICACION AISLADA

Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

ARTICULO 22.—EDIFICACION PAREADA

Es la agrupación formada por dos edificios adosados por un lindero lateral común y construidos sobre parcelas independientes, con obligación de establecer retranqueos a los tres linderos restantes.

ARTICULO 23.—EDIFICACION ADOSADA

Es la agrupación formada por varias edificaciones adosadas por sus fachadas laterales, formando fila y construidas sobre parcelas independientes.

(B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular al régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Planeamiento y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

B.I. CALIFICACION DEL SUELO**ARTICULO 24.—ZONAS Y SISTEMAS**

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

	*	Zonas edificables
		- INDUSTRIAL
SISTEMA EQUIPAMIENTO	{	- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL
		- PARQUE DEPORTIVO
	*	Zonas no edificables
SISTEMA COMUNICACIONES	{	- VIARIO
		PROTECCIÓN Y RESERVA VIARIO
		- PROTECCIÓN Y RESERVA FERROCARRIL
SISTEMA E. LIBRES	{	- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
		- ZONAS VERDES

ARTICULO 25.—USO INDUSTRIAL

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus instalaciones anexas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de todas clases, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación para ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte, que no tenga por objeto la venta directa a granel al público.

Asimismo a los almacenes e instalaciones anexas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

ARTICULO 26.—USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL

El uso terciario se considera compatible e incluso alternativo al uso industrial, siempre que se limite a oficinas relacionadas con el sector industrial.

Otros usos que se consideran compatibles con el uso industrial:

Actividades no específicamente industriales como laboratorios o centros informáticos. Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 48 de estas Ordenanzas.

El uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

Los demás usos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

B.2. ESTUDIOS DE DETALLE

ARTICULO 27.—GENERALIDADES

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sean necesario establecer para desarrollar las zonas de equipamiento y las posibles agrupaciones y segregaciones de parcelas.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (art. 65 y 66).

B.3. PARCELACIONES

ARTICULO 28.—GENERALIDADES

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de las parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

ARTICULO 29.—ZONA INDUSTRIAL

Se establece un único tipo de parcela industrial:

INDUSTRIA EXENTA GENERAL

PARCELA PARA INDUSTRIA EXENTA GENERAL, con superficie de terreno superior a 300 m.²

ARTICULO 30.—PLANO PARCELARIO

En el P.P.O. se incluye un Plano Parcelario que permite identificar las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano Parcelario no es vinculante.

ARTICULO 31.—AGRUPACION DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

ARTICULO 32.—SEGREGACION DE MINIMA

Parcela mínima: 300 m.²

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Las parcelas resultantes no serán menores de 300 m.² y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.

b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el P.P.O.

c) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

e) La nueva parcelación será objeto de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, según los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

B.4. PROYECTOS DE URBANIZACION

ARTICULO 33.—GENERALIDADES

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Planeamiento.

Las condiciones mínimas que deberán cumplir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes.

ARTICULO 34.—RED VIARIA

A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

— 1,6 camiones/día para cada 1.000 m.² de superficie de parcela.

— 6 turismos/día para cada 1.000 m.² de superficie de parcela.

B) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

C) Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.

D) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las «Recomendaciones para el proyecto de intersecciones» de la Dirección General del M.O.P.U. (1975).

ARTICULO 35.—ALCANTARILLADO

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad de circulación del agua, de 3 a 5 m/s.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 80 cm.; serán de hormigón vibrado o centrifugado.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m. (excepto en Emisario). Las acometidas de parcelas industriales y de los equipamientos, así como los sumideros, se efectuarán siempre en pozos de registro.
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- La distancia mínima aconsejable entre esta red y otras conducciones —en especial de abastecimiento— será de 1,50 m. medidos en proyección horizontal.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras, preferentemente en el terrizo reservado en el diseño de las vías a este efecto.
- En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal (art. 2.1.3.3. de las Normas Urbanísticas Reguladoras).

ARTICULO 36.—RED DE AGUA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de fibrocemento o PVC con diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras, terrizos o zonas verdes.

— Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

— La dotación de agua será como mínimo 0,3 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.

— Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del Polígono en un día. Si no hubiera presión suficiente se adoptarán las medidas oportunas para garantizarla.

— En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

— En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal (art. 2.1.3.3. de las Normas Urbanísticas Reguladoras).

ARTICULO 37.—REDES DE ENERGIA ELECTRICA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- El consumo a considerar para el cálculo de la instalación será el necesario para el correcto funcionamiento del proceso industrial. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.
- La red de alta tensión (A.T.) será aérea, con conductores de aluminio-acero, y/o subterránea con conductores P.R.C.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

ARTICULO 38.—ALUMBRADO PUBLICO

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 0,6/1 kV en tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos o columnas serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 9-10 m. según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.

- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BT-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y siempre a una distancia del bordillo superior o igual a 1,00 m.
- El alumbrado público será de trazado unilateral o en mediana central y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T., si esta fuera aérea.

Para las vías de acceso e interiores del Polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento n.º 12 (1.075) 2.ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del Polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

- El nivel de alumbrado público medido a 1 m. sobre el pavimento será, al menos de 20 lux en cualquier vía pública.

Luminancia media.	1 cd/m ² .
Uniformidades	$\frac{L. \text{ min. }}{L. \text{ med. }} = 0,4$
	$\frac{L. \text{ min. }}{L. \text{ máx. }} = 0,5$
Deslumbramiento	Molesto: 4
	Perturbador: 20

- En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal.

(C) NORMAS DE LA EDIFICACION

C.1.—CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

ARTICULO 39.—LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

ARTICULO 40.—ACCESOS A PARCELAS

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

ARTICULO 41.—NIVELES DE EDIFICACION Y RAMPAS

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes $\pm 15\%$, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con una longitud no inferior a 5,00 m. contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 20%.

ARTICULO 42.—CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

ARTICULO 43.—(1) APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA

Se proyectarán aparcamientos en línea o batería, en zonas específicas para este uso fuera de las parcelas y en el viario público. Las parcelas incluirán en su interior zonas destinadas a aparcamientos hasta completar al menos, los mínimos que fija la legislación. (Reglamento de Planeamiento).

ARTICULO 43.—(2) APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

Además de las plazas de reserva para aparcamientos en el viario público, el proyecto de edificación de la industria a instalar demostrará que se puede resolver la dotación de aparcamiento que indica el Reglamento en el interior de la parcela, de acuerdo con los m² edificables resultantes en el mencionado proyecto.

C.2.—CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ARTICULO 44.—NORMATIVA GENERAL

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación, ó, en su caso, se resolverá respetan-

do un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales viveros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, excepto en las naves nido-taller.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las Ordenanzas de la localidad.

Las servidumbres generales por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo, tendrán, al menos, un volumen de 12 m³ por trabajador.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos que contarán con un retrete o inodoro, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores, o fracción superior a 10 y por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².

Las escaleras tendrán una anchura no menor a 100 cm cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm hasta una capacidad de 150 y de 130 cm para capacidades mayores de 150 puestos de trabajo.

Ningún paso horizontal o en rampa, tendrá una anchura menor de 100 cm.

C.3.—CONDICIONES DE VOLUMEN

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

ARTICULO 45.—ELEMENTOS COMPUTABLES

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

ARTICULO 46.—ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

C.4.—CONDICIONES DE USO

ARTICULO 47.—USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.I. de las presente Ordenanzas.

ARTICULO 48.—USOS TOLERADOS

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector, en las siguientes condiciones:

a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

— Acceso independiente de la industria.

— Ventilación directa de todos los locales vivideros.

— Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

c) La unidad «vivienda» debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

ARTICULO 49.—USOS OBLIGATORIOS

Serán los especificados en el plano de zonificación de este Plan Parcial de Ordenación y en las presentes Ordenanzas.

C.5.—CONDICIONES HIGIENICAS

ARTICULO 50.—EMISIONES GASEOSAS

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre (B.O.E. 26-12-1972), de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (B.O.E. 22-4-1975), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, aprobada por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

ARTICULO 51.—AGUAS RESIDUALES

Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descargue o deposite al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

1) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° en el punto de descarga.

2) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por

interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: Gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, acetonas, aldehidos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

3) Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

4) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma en el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: Basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

En cuanto a los residuos sólidos y la recogida de basuras, los contenedores se situarán a la entrada de cada parcela debiendo preverse un espacio para ellos y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o Leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

6) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

7) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

8) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro en la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor de índice de pH comprendido en el in-

tervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: Ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo n.º 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo n.º 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos en contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

10) Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

- Sólidos rápidamente sedimentables
15 mg/l
- T (°C)
40
- Ph
> 5,5; < 9,5
- Grasas
100 mg/l
- Cianuros libres
2 mg/l
- Cianuros (en CN⁻)
10 mg/l
- Dióxido de azufre (SO₂)
20 mg/l
- Fenoles totales (C₆H₅OH)
5 mg/l

- Formaldehído (HcHo)
15 mg/l
- Amoníaco
1,5 mg/l
- Sulfuros (en S=)
10 mg/l
- Sulfuros libres
0,5 mg/l
- Aluminio (Al)
30 mg/l
- Arsénico (As)
2 mg/l
- Bario (Ba)
20 mg/l
- Boro (B)
4 mg/l
- Cadmio (Cd)
1 mg/l
- Cobre (Cu)
1 mg/l
- Cromo Hexavalente
1 mg/l
- Cromo total
5 mg/l
- Cinc (Zn)
5 mg/l
- Estaño (Sn)
4 mg/l
- Hierro (Fe)
2 mg/l
- Manganeso
4 mg/l
- Mercurio (Hg)
0,2 mg/l
- Níquel (Ni)
3 mg/l
- Plomo (Pb)
2 mg/l
- Selenio (Se)
2 mg/l

La disolución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Ordenanza, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

11) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los Reglamentos u Ordenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa

el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o las personas encargadas de su funcionamiento.

12) La D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en Mg/l, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

13) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NN.SS. vigentes de Alconera.

ARTICULO 52.—RUIDOS

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 100 decibelios, medidos en la parte exterior de la medianería de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de aquélla. Estos valores se ajustarán a lo que determinen al respecto las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NN.SS. Municipales.

ARTICULO 53.—APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (B.O.E. de 16 marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

C.6.—CONDICIONES DE SEGURIDAD

ARTICULO 54.—INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI/91, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo las siguientes:

a) Extintores manuales

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria. La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficina: Un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m² construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 m² o fracción.
- Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: Contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.
- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera

Son instalaciones de extinción de incendios formadas por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

1. Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
2. Conducción de diámetro mínimo 45 mm o 25 mm y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
3. Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm² (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 mm. de D. y 1,6 l/seg. para las de 25 mm de D. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de

retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m de nave, situados a una distancia no superior a 40 m uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m². En cualquier caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- En todo caso prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

C.7.—CONDICIONES ESTETICAS

ARTICULO 55.—GENERALIDADES

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- Tanto las paredes medianeras como los parámetros que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

En los cerramientos de parcela de lindero exteriores, se recomienda la utilización de especies vegetales de baja altura (setos). Se permitirá cuando sea necesario por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento con una base maciza máxima de 0,80 m de altura, siendo el resto permeable visualmente.

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se

completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la Normativa Municipal vigente.

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 56.—SISTEMA DE COMUNICACION

—Condiciones de edificación: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

— Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen.

— Condiciones de uso: Serán las siguientes:

* Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.

* Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la Normativa Municipal vigente.

ARTICULO 57.—ESPACIOS LIBRES

a) Espacios libres de dominio público

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Se regulará por lo que determine al respecto la Normativa Municipal vigente y el Estudio de Impacto Ambiental.

b) Espacios libres de dominio privado

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos, en el interior de las parcelas.

— Condiciones de edificación: No son edificables.

— Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpo volados, a una altura mayor de 3 m.

— Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

ARTICULO 58.—ZONA DE SERVICIO DE INSTALACIONES

Comprende los terrenos destinados al establecimiento de instalacio-

nes de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial.

ARTICULO 59.—PARQUE DEPORTIVO

— Condiciones de parcelación: La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento. Dichas parcelas son indivisibles.

— Condiciones de edificación:

Ocupación máxima: 25%

Edificabilidad: 0,75 m²/m²

Computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.

Altura máxima de edificación: La requerida por el tipo de instalación.

Retranqueos: 10 m. mínimo a linderos públicos y privados.

Separación entre edificios: Mínima 10 m.

— Condiciones de uso:

Comprende las instalaciones, abiertas o cerradas, destinadas a la práctica o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes, con las construcciones necesarias para dicho uso y/o los servicios complementarios.

— Composición de las parcelas:

Plazas de aparcamiento: El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en espacios destinados a tal fin en la parcela cumpliendo el siguiente estándar: 1 plaza/250 m² de parcela.

ARTICULO 60.—EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

— Tipo de construcción: Edificación aislada.

— Edificación de las parcelas:

Ocupación máxima: 50%

Edificabilidad: 1,50 m²/m²

— Retranqueos: Se definirán por Estudio de Detalle o, en su caso, por el Proyecto Básico o Proyecto de Ejecución que se desarrolle.

— Alturas

Máxima: 15 m, 3 alturas (baja +2).

— Composición de las parcelas:

Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas será de 1 plaza/100 m² construidos.

Espacios para carga y descarga: Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

Ajardinamiento de parcelas: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública

PERMITIDO

Ajardinamiento

Aparcamientos

Paso vehículos

Carga-descarga

NO PERMITIDO

Almacenaje

Instalaciones Auxiliares

Construcciones Auxiliares

Depósito de residuos no controlados

A linderos privados

PERMITIDO

Ajardinamiento

Aparcamientos

Paso vehículos

Carga-descarga

Instalaciones auxiliares

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos

Construcciones auxiliares

Depósito de residuos no controlados

Almacenamiento

— Composición de la edificación:

Fondo máximo: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.

Patios: En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

— Condiciones de uso:

El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la

compraventa al por menor del artículo, así como las construcciones complementarias para almacenamiento de dichos artículos.

Usos secundarios: Se tolerarán locales destinados al uso de oficinas destinadas a actividades de investigación y desarrollo; servicios de asesoramiento técnico y financiero; agencias de distribución de productos industriales; centros de informática y comunicaciones; locales relacionados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio y en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales obtenidos en la actuación.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurantes, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la Normativa Municipal vigente.

ARTICULO 61.—ZONA INDUSTRIAL

CONDICIONES DE EDIFICACION:

INDUSTRIA EXENTA GENERAL:

- Tipo de construcción: Edificación aislada.
- Condiciones de parcelación:
 - Parcela mínima: 300 m²
 - Frente mínimo: Sin limitar
 - Frente máximo: Sin límite
- Edificación de las parcelas
 - Ocupación máxima: 50%
 - Edificabilidad: 0,75 m²/m²
- Retranqueos:
 - 3,00 m a todos los linderos.
- Alturas:
 - Máxima: Dos (2) plantas equivalente a 10 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
 - Mínima: 4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial.
 - 3,50 m de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.
 - Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas.
- Separación entre edificios: La altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.

CONDICIONES DE USO

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus

instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de todas clases, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación para posteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte, que no tenga por objeto la venta directa a granel al público.

Asimismo a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones posteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

Usos compatibles con el industrial

El uso terciario se considera compatible e incluso alternativo al uso industrial, siempre que se limite a oficinas relacionadas con el sector industrial.

Otros usos que se consideran compatibles con el uso industrial:

Actividades no específicamente industriales como laboratorios o centros informáticos. Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 48 de estas Ordenanzas.

El uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

Los demás usos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

COMPOSICION DE LAS PARCELAS

Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m² construidos.

Espacios para carga y descarga: Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

Ajardinamiento de parcelas: Deberá garantizarse ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.

— Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública

PERMITIDO

Ajardinamiento

Aparcamientos

Paso vehículos
Carga-Descarga

NO PERMITIDO

Almacenaje
Instalaciones auxiliares
Construcciones auxiliares
Depósito de residuos no controlados

A linderos privados

PERMITIDO

Ajardinamiento
Aparcamientos
Paso vehículos
Carga-Descarga

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos
Construcciones auxiliares
Depósito de residuos de no controlados
Almacenamiento
Instalaciones auxiliares

COMPOSICION DE LA EDIFICACION

Uso administrativo y servicios: Se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas que ocupe como máximo el 50% de la edificabilidad total asignada, no obstante se permitirá el desarrollo de una edificación singular respetando el área de movimiento establecida por los retranqueos. En la entreplanta se permitirá también el uso industrial, sin limitación en relación a la edificabilidad total asignada.

Patios: En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

ARTICULO 62.—APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquélla que cumpla el menor aprovechamiento.

**RESOLUCION de 23 de octubre de 2001,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que se**

aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alconera, que tiene por objeto, reclasificar un ámbito del suelo no urbanizable en suelo apto para urbanizar de uso industrial, denominado Sector S-4.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 23 de octubre de 2001, adoptó, por mayoría, la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A

1. Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación, que debe incluir la correspondiente al nuevo Sector S-4.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Adminis-