



CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 185/2008, de 12 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Norte de Extremadura", promovido por Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX), a través de la Sociedad Parque de Desarrollo Industrial Norte de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación, urbanización y construcción de edificio multidisciplinar de apoyo y gestión al parque en terrenos situados en el paraje "Las Mojedas", al oeste del casco urbano, con acceso desde la carretera de Navalmoral de la Mata a Rosalejo, con destino a polígono industrial para productos perecederos y otras actividades, en el término municipal de Navalmoral de la Mata. (2008040203)

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en relación con el art. 67 de la misma Ley, y contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 de la LSOTEX. Asimismo, se ha cumplimentado la preceptiva audiencia al municipio y el expediente ha sido sometido a un periodo de un mes de información pública.

Asimismo, el Proyecto asegura el adecuado funcionamiento de las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional, así como la eficaz conexión de aquéllas a las redes generales correspondientes y la conservación de la funcionalidad de las infraestructuras y servicios ya existentes, conforme determina el art. 60.3 de la LSOTEX.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el art. 62.3.b) y el art. 4.2.f) del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 12 de septiembre de 2008,

DISPONGO :

1. Aprobar definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Norte de Extremadura", promovido por "Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX)", a través de la Sociedad "Parque de Desarrollo Industrial Norte de Extremadura", consistente en la reclasificación, ordenación, urbanización y construcción de edificio multidisciplinar de apoyo y gestión al parque, en terrenos situados en el paraje "Las Mojedas" al oeste del casco urbano, con acceso desde la carretera de Navalmoral de la Mata a Rosalejo, con



destino a polígono industrial para productos perecederos y otras actividades, en el término municipal de Navalmoral de la Mata.

2. Las previsiones del presente Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal conforme al régimen establecido en el art. 61.1.j) de la LSOTEX, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
3. Encomendar a "Parque de Desarrollo Industrial Norte de Extremadura", la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Interés Regional, como promotora del Proyecto, según establecen los arts. 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.
4. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, que se adjunta al presente Decreto como Anexo I: Ordenanzas de la Edificación, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y sólo podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 12 de septiembre de 2008.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

ANEXO I

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Ámbito de aplicación e interpretación de documentos.

TÍTULO I: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 2. Parcela y superficie de parcela.

Artículo 3. Linderos.

Artículo 4. Relación entre Edificación y Parcela.

Artículo 5. Agrupación y Subdivisión de Parcelas.



CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE SITUACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 6. Traza de fachada de la edificación.

Artículo 7. Cuerpos volados y elementos salientes.

Artículo 8. Alineación a vial.

Artículo 9. Alineación de la edificación.

Artículo 10. Fondo Edificable.

Artículo 11. Retranqueos.

Artículo 12. Rasantes. Cota Natural del Terreno.

Artículo 13. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO Y FORMA.

Artículo 14. Definición de Plantas de la edificación.

Artículo 15. Superficie Edificada y Superficie Edificable.

Artículo 16. Altura reguladora del edificio. Alturas máximas.

Artículo 17. Construcciones permitidas sobre la altura reguladora.

Artículo 18. Tratamiento de los espacios libres de parcela.

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE USOS.

Artículo 19. Condiciones generales.

Artículo 20. Tipos de Usos.

Artículo 21. Definiciones de los diversos usos.

TÍTULO II: CONDICIONES DEL ENTORNO

Artículo 22. Cerramientos y Vallados.

Artículo 23. Protección del Arbolado.

TÍTULO III: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 24. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Artículo 25. Dimensiones y Características de las Vías Públicas para Peatones.

Artículo 26. Pavimentación de las Vías Públicas.

Artículo 27. Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

Artículo 28. Urbanización de los Espacios Libres.

Artículo 29. Servidumbres de infraestructuras.

Artículo 30. Dimensionamiento de Redes.

Artículo 31. Red de Abastecimiento.

Artículo 32. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

Artículo 33. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

Artículo 34. Drenaje de Aguas Pluviales.

Artículo 35. Disposiciones Generales para otras Conducciones.



Artículo 36. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

Artículo 37. Ordenación del Subsuelo.

TÍTULO IV: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

CAPÍTULO PRIMERO: VERTIDOS

Artículo 38. Prohibiciones generales.

Artículo 39. Prohibiciones específicas.

Artículo 40. Limitaciones de vertido.

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación e interpretación de documentos.

Las presentes Ordenanzas de la edificación comprenden la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del Proyecto de Interés Regional de la Unidad Parque Industrial Norte en Navalmoral de la Mata (Cáceres), desarrollando y concretando sus Normas Urbanísticas en el espacio delimitado para la citada Unidad, de tal modo que sus determinaciones vienen a establecer la ordenación territorial y urbanística en la misma, integrando todas las potestades que corresponden a los instrumentos de planeamiento establecidos por la LSOTEX, pudiendo la ordenación detallada del presente Proyecto ser objeto de innovación a través de las atribuciones propias de cada uno de dichos instrumentos.

La interpretación del Proyecto de Interés Regional se hará conforme a sus contenidos documentales y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:

- Referencias a obras civiles o elementos firmes preexistentes.
- Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en las presentes Ordenanzas.
- Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en la Memoria.
- Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
- Textos explicativos y descriptivos de la Memoria.

En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.

En lo referente a infraestructuras básicas y obras de urbanización el carácter vinculante o indicativo de las determinaciones será el siguiente:

VINCULANTE

Trazado viario.

Características funcionales y generales de las infraestructuras básicas.

INDICATIVO

Altimetría general asignada a las intersecciones viarias.



Secciones tipo de viario, que podrán reajustarse con sujeción en todo caso a sus características funcionales.

Características específicas de los sistemas de infraestructuras básicas.

TÍTULO I
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO
CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 2. Parcela y superficie de parcela.

- a. Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, definida en el Plano de Parcelación del presente Proyecto de Interés Regional.
- b. Superficie de la parcela es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los límites de la misma.

Artículo 3. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso de la misma.

Artículo 4. Relación entre Edificación y Parcela.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto en las presentes Ordenanzas.

Artículo 5. Agrupación y Subdivisión de Parcelas.

Se permiten agrupaciones de parcelas para formar otra de mayores dimensiones.

El área de movimiento de la edificación de la nueva parcela se obtendrá de la eliminación de los retranqueos laterales de las parcelas originales en el lindero por donde se agrupan sin que ello suponga ni aumento de coeficiente de ocupación, si estuviera señalado, ni aumento de la edificabilidad permitida. En todo caso, a la nueva parcela se le aplicará el coeficiente de edificabilidad correspondiente a la superficie resultante de la agregación.

La ordenación de volúmenes edificables resultantes y el señalamiento de alineaciones y rasantes podrán realizarse mediante Estudios de Detalle, de acuerdo con las determinaciones contenidas en la LSOTEX.



La subdivisión de parcelas desde una mayor podrá realizarse mediante segregaciones o Proyectos de Parcelación que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La parcela mínima resultante no será inferior a 500 metros cuadrados.
- La edificabilidad de la parcela inicial se distribuirá proporcionalmente a la superficie de cada nueva parcela sin que, por tanto, la edificabilidad resultante pueda ser superior a la de la parcela originaria.
- Cada una de las parcelas resultantes cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada en los documentos del Proyecto de Interés Regional.
- Ninguna edificación industrial tendrá acceso por vial en "fondo de saco" de carácter definitivo, si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES DE SITUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6. Traza de fachada de la edificación.

Es la proyección en planta del borde exterior de la edificación sin tener en cuenta los cuerpos volados, entendiéndose éstos en las condiciones que se definen en las presentes Ordenanzas.

Artículo 7. Cuerpos volados y elementos salientes.

- Son cuerpos volados todos los cuerpos de edificación que se adelanten hacia la calle o espacio libre de parcela desde la fachada de la edificación no pudiendo sobrepasar un saliente máximo de 1,50 m.

Pueden ser:

- a. Cuerpos volados abiertos cuando, situados en planta superior a la baja, presenten un peto o barandilla en un máximo de 2/3 de la longitud en planta de la fachada. Si sobrepasa este valor, se entenderá como fachada de la edificación.
 - b. Cuerpos volados cerrados cuando, situados en planta superior a la baja, presenten cerramiento en toda la altura de planta en un máximo de 2/3 de la longitud en planta de la fachada. Si sobrepasa este valor, se entenderá como fachada de la edificación.
- Elementos salientes son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

El vuelo de los elementos salientes tendrá iguales limitaciones que las de los cuerpos volados.

**Artículo 8. Alineación a vial.**

Alineación a vial es la línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales, plazas o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado, separando los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Artículo 9. Alineación de la edificación.

Es la línea que determina el límite exterior de la Traza de fachada de la edificación que se establece en algunas parcelas y que no podrá ser sobrepasada salvo por cuerpos volados y elementos salientes.

Artículo 10. Fondo Edificable.

El fondo edificable determina el límite interior de la Traza de fachada de la edificación en el lado opuesto a la alineación obligatoria o a la alineación de la edificación.

Artículo 11. Retranqueos.

1. Es el espacio de terreno no edificado y comprendido entre la alineación a vial exterior y la línea de edificación, o entre las líneas medianeras colindantes y la línea del perímetro de la edificación.
2. El retranqueo no se limita en magnitud.
3. No se considerará retranqueo cuando existan algunas plantas con cerramiento de fachada remetido con respecto al plano vertical definido por la Traza de fachada de la edificación.

Artículo 12. Rasantes. Cota Natural del Terreno.

1. Rasante es la línea que se señala como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada en el eje de la vía. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 13. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro de la Traza de fachada de la edificación y de los linderos, en el caso en que la edificación se adose a éstos.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición establecidas por la ordenación, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable



y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada, en ambos casos a determinar en las condiciones particulares de zona.

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO Y FORMA

Artículo 14. Definición de Plantas de la edificación.

PLANTA BAJA

Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano o semisótano.

En ningún caso la planta baja tendrá su pavimento a una cota por debajo de 0,60 m. respecto a la rasante de la vía o del terreno.

PLANTA SEMISÓTANO

La Planta Semisótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,90 metros por encima de la vía o del terreno circundante. Un semisótano no podrá sobrepasar el valor anterior.

En los semisótanos no está permitido el uso de comercial, oficinas, servicios o usos públicos. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 m. No obstante, cuando se trate de edificios de uso público en su totalidad, se admite en la planta de semisótano cualquier uso, excepto el de vivienda, siempre y cuando se trate de usos necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será al menos de 2,50 metros.

PLANTA SÓTANO

La Planta Sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,90 metros por encima del nivel de la rasante de la vía o del terreno circundante. Si sobrepasa este valor, será considerada como planta semisótano.

En los sótanos no está permitido el uso de comercial, oficinas, servicios o usos públicos. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 m. No obstante, cuando se trate de edificios de uso público en su totalidad, se admite en la planta de sótano cualquier uso, excepto el de vivienda, siempre y cuando se trate de usos necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será al menos de 2,50 metros.

PLANTA DE PISO

Es toda planta situada por encima de la Planta Baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo.

**Artículo 15. Superficie Edificada y Superficie Edificable.**

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación, contando las terrazas al 50% y descontando los cuerpos volados abiertos.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie edificable es el valor que se establece en el presente Proyecto para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela excluyéndose de este valor los sótanos y semisótanos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los elementos técnicos de las instalaciones.

Artículo 16. Altura reguladora del edificio. Alturas máximas.

1. La altura reguladora es la cota máxima que puede alcanzar la cornisa o el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada, entre la intersección con la cara inferior del forjado o cornisa y la rasante de la calle; o en su caso del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que las Alineaciones de la edificación no coinciden con la Alineación de vial. La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora, pero sí puede ser inferior. Puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
2. La altura reguladora expresada en unidades métricas será:
 - 24 metros salvo que, excepcionalmente y por necesidades funcionales de la actividad desarrollada en la edificación, se justifique una altura mayor, en las edificaciones destinadas a uso terciario.
 - 10 metros en edificaciones destinadas a usos de transportes y comunicaciones, de infraestructuras y servicios urbanos y de equipamientos comunitarios, excepto en Zonas Verdes y Espacios Libres que será de 5 metros.
 - 12 metros en edificaciones destinadas a uso industrial salvo que, excepcionalmente y por necesidades funcionales de la actividad desarrollada en la edificación, se justifique una altura mayor.

Artículo 17. Construcciones permitidas sobre la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora se permiten las siguientes construcciones:

- a) Las cubiertas, cuando no sean planas.
- b) Se permitirán construcciones para albergar instalaciones técnicas como son las de calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos y similares, así como casetones de escalera y ascensores. En todo caso sus dimensiones deberán justificarse convenientemente de acuerdo con la normativa sectorial vigente aplicable en cada caso.

Estas instalaciones deberán ser directamente accesibles desde las zonas comunes del edificio, quedando prohibida su comunicación con los espacios de los niveles inferiores proyectados.



Los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia.

En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la composición arquitectónica general del edificio.

Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.

Artículo 18. Tratamiento de los espacios libres de parcela.

El espacio libre que reste de la edificación principal de cada parcela recibirá un tratamiento ajardinado al menos en un 25% de la superficie restante, el otro 75% podrá ser pavimentado con tratamiento rígido.

CAPÍTULO CUARTO CONDICIONES DE USOS

Artículo 19. Condiciones generales.

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos en este Proyecto de Interés Regional y serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece en el mismo.
2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en este Proyecto de Interés Regional.

En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir la normativa sobre accesibilidad.

Artículo 20. Tipos de Usos.

1. Por su grado de determinación y concreción se distinguen entre usos globales y usos pormenorizados.

a) Uso global.

Es aquel que se establece como esencial o fundamental para el normal desarrollo de las previsiones en cada zona o subzona y se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse como compatibles en la zona.

b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta.

2. En razón a la interrelación y tolerancia entre los distintos usos entre sí y con las distintas localizaciones pueden establecerse los siguientes tipos de usos:

a) Uso característico.



Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles.

Son aquellos usos supeditados a los característicos, que, en unos casos contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos característicos de los ámbitos de ordenación.

c) Usos asociados.

Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquéllos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.

d) Usos complementarios.

Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.

e) Usos alternativos.

Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso característico.

f) Usos autorizables.

Son usos de los que podrá preverse su posible implantación a través de un Plan Especial que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación. Dicho Plan incorporará los estudios sectoriales pertinentes adecuados a las características concretas del uso pretendido.

g) Usos prohibidos.

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Artículo 21. Definiciones de los diversos usos.

Los usos establecidos en el ámbito del presente Proyecto de Interés Regional son:

1. Uso Industrial.
2. Uso Terciario.
3. Uso de equipamiento comunitario.



4. Uso de transportes y comunicaciones.
5. Uso de infraestructuras y servicios urbanos.

1. Uso Industrial.

A efectos de estas Normas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

Se definen dos categorías: Industria convencional e Industria incompatible con el medio urbano.

Se consideran industrias incompatibles con el medio urbano las que deban estar alejadas de las áreas urbanas de acuerdo con la normativa sectorial de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas y de protección medioambiental aplicable.

Se considera industria convencional cualquier actividad industrial no incluida en la definición anterior.

Se considera compatible la vivienda, hasta 120 metros cuadrados, vinculada a la guardia y custodia de la edificación dedicada al uso característico.

2. Uso Terciario.

Es el uso asignado a parcelas en el que se tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en todas sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, hostelería y de restauración, oficinas públicas y privadas, salas recreativas, mutuas y clínicas sin hospitalización u otras finalidades similares a alguna de las anteriores.

En el ámbito del presente Proyecto de Interés Regional, el uso terciario puede tener como uso alternativo el uso industrial en categoría de industria convencional con la edificabilidad correspondiente a dicho uso y superficie de parcela.

Se considera compatible la vivienda, hasta 120 metros cuadrados, vinculada a la guardia y custodia de la edificación dedicada al uso característico.

3. Uso de Equipamiento Comunitario.

Se define como uso de Equipamiento Comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida ciudadana, tanto los de carácter administrativo como los de suministro de los mismos, con independencia de que su gestión y/o titularidad corresponda a organismo público o entidad privada. Además del Suelo Dotacional para actividades educativas, socio-culturales, deportivos y otros servicios como los de seguridad y extinción de incendios, comprende las Zonas Verdes y Espacios Libres.



Se considera compatible la vivienda, hasta 120 metros cuadrados, vinculada a la guardia y custodia de la edificación dedicada al uso característico.

4. Uso de transportes y comunicaciones.

Se definen como usos para el transporte y las comunicaciones los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento. Comprende redes viarias, incluso vías pecuarias y ferroviarias, aparcamientos y gasolineras y otros servicios auxiliares, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se considera compatible la vivienda, hasta 120 metros cuadrados, vinculada a la guardia y custodia de la edificación dedicada al uso característico.

5. Uso de infraestructuras y servicios urbanos.

1. El uso de infraestructuras y servicios urbanos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones, tales como las de los centros de transformación o producción de energía, así como los de almacenamiento y distribución de cualquier tipo de combustible.

2. Los elementos de este sistema podrán ser:

a) Lineales.

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de telecomunicaciones, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

b) No lineales.

Que incluye, asimismo, los depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

Se considera compatible la vivienda, hasta 120 metros cuadrados, vinculada a la guardia y custodia de la edificación dedicada al uso característico.

TÍTULO II CONDICIONES DEL ENTORNO

Artículo 22. Cerramientos y Vallados.

1. Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente



acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 23. Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.
3. Los patios o espacios libres, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
6. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, justificará el proyecto de obra las previsiones técnicas necesarias para evitar su deterioro, pudiendo incluirse en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.
7. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.
8. Queda prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cables, anuncios o reclamos publicitarios en los árboles de la vía pública, parques o jardines.



TÍTULO III NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 24. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas contenidas en el Proyecto de Urbanización que forma parte del presente Proyecto de Interés Regional.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Real Decreto 556/1989 y el Decreto 153/1997, de 22 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
3. Medidas Cautelares de Protección Arqueológica.
 - 3.1. Control y seguimiento arqueológico por parte de técnicos cualificados de todos los movimientos de tierra en cotas bajo rasante natural que conlleven la ejecución del proyecto. El control arqueológico será permanente y a pie de obra, y se hará extensivo a todas las obras de construcción, desbroces iniciales, instalaciones auxiliares, redes de abastecimiento, destaconados, replantes, saneamientos, trazados de colectores, zonas de acopios, caminos de tránsito y todas aquellas actuaciones que derivadas de la obra generen los citados movimientos de tierra en cotas bajo rasante natural.
 - 3.2. Si durante los trabajos de seguimiento se detectara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por las actuaciones derivadas del proyecto, se procederá a la paralización inmediata de las obras en la zona de afección y, previa visita y evaluación por parte de técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los hallazgos localizados. En el caso que se considere oportuno, dicha excavación no se limitará en exclusiva a la zona de afección directa, sino que podrá extenderse hasta alcanzar la superficie necesaria para dar sentido a la definición contextual de los restos y a la evolución histórica del yacimiento. Asimismo, se acometerá cuantos procesos analíticos se consideren necesarios para clarificar aspectos relativos al marco cronológico y paleopaisajístico del yacimiento afectado.
 - 3.3. Finalizada la documentación y emitido el Informe Técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/1997, Regulador de la Actividad Arqueológica de Extremadura) se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural para el levantamiento de las estructuras localizadas con carácter previo a la continuación de las actuaciones en este punto, previa solicitud de la empresa que ejecute las obras, y con aceptación expresa de las posibles medidas compensatorias.

Artículo 25. Dimensiones y Características de las Vías Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será la determinada en los Planos correspondientes al viario y sus secciones.



2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del seis por ciento (6%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
 - b. Para pendientes superiores al seis por ciento (6%), en el caso de preverse un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas.
3. Las aceras se podrán acompañar de alineaciones de árboles, conforme a lo expresado en la documentación gráfica correspondiente a las secciones tipo de vial. Éstos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.
4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en las condiciones de pavimentación de las presentes Ordenanzas.

Artículo 26. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, cruces de peatones, pasos y demás elementos afectos a los distintos tránsitos que concurren.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, y registros en general, se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 27. Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía según el criterio siguiente: Viario áreas exclusivamente residenciales: entre



25 y 20 lux/uniformidad mayor de 0,35; y plazas, áreas de estancia o paseo, parques y zonas ajardinadas: entre 18 y 25 lux/uniformidad mayor de 0,40.

En las glorietas, el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0,55. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres, y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor situado en cabecera de línea.
3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.
4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación.
5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
6. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

Artículo 28. Urbanización de los Espacios Libres.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y banquetes que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 29. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Artículo 30. Dimensionamiento de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

**Artículo 31. Red de Abastecimiento.**

En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 0,70 litros/segundo por Hectárea. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad de la legislación vigente, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 32. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,50 y 4,00 metros por segundo.

Artículo 33. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo.
2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros.

Artículo 34. Drenaje de Aguas Pluviales.

1. Los diámetros mínimos a emplear en la red general serán de treinta (30) centímetros y de veinte (20) centímetros en acometidas. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0, 5 y 4 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.
2. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
3. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Artículo 35. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación. La urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telecomunicaciones. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 36. Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

Todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados.

**Artículo 37. Ordenación del Subsuelo.**

El proyecto de urbanización resolverá la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

TÍTULO IV
CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

CAPÍTULO PRIMERO
VERTIDOS

Artículo 38. Prohibiciones generales.

1. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.
2. A título enunciativo, se consideran riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:
 - Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.
 - Formación de mezclas inflamables o explosivas.
 - Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
 - Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
 - Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Artículo 39. Prohibiciones específicas.

1. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:
 - a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
 - b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.



- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

SUSTANCIAS	PARTES POR MILLÓN (p.p.m.)
Amoniaco	100
Monóxido de Carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

2. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

Artículo 40. Limitaciones de vertido.

1. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:



<i>Parámetros</i>	<i>Concentración media diaria máxima</i>	<i>Concentración instantánea máxima</i>
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

- La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.