



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 25 de septiembre de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de la zona S-1 en Monroy, para el desarrollo de una actuación industrial en terrenos situados en la zona Este del municipio, colindante con el camino de "Los Estados" y que une Monroy con la carretera EX-208. (2009060502)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de septiembre de 2008, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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

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

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 56 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 71 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal.

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.º) Aprobar definitivamente del Plan Parcial de la Zona S-1 epigrafiado.



2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución sus Ordenanzas Regulatoras.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

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

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 31 de julio de 2008, se incorpora el artículo 5.12 Suelo Industrial dentro del Título V. Condiciones particulares de la edificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de La Pesga, y queda como sigue:

Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de la Zona S-1 Industrial:

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS:

Artículo 1. Generalidades.

Artículo 2. Solar, parcela y parcela mínima.

Artículo 3. Manzana.

Artículo 4. Unidades de Ejecución.

Artículo 5. Linderos.

Artículo 6. Alineación.

Artículo 7. Área de edificación.

Artículo 8. Línea de edificación.

Artículo 9. Línea de fachada.

Artículo 10. Retranqueo.

Artículo 11. Separación a linderos.

Artículo 12. Ocupación máxima.

Artículo 13. Rasante.

Artículo 14. Medición del retranqueo.

Artículo 15. Superficie ocupada (m²).

Artículo 16. Superficie edificable (m²).



Artículo 17. Superficie total construida.

Artículo 18. Altura de la edificación.

Artículo 19. Altura de planta.

Artículo 20. Altura libre de planta.

Artículo 21. Edificabilidad.

Artículo 22. Edificación cerrada y aislada.

Artículo 23. Edificación pareada.

Artículo 24. Edificación agrupada/adosada.

Artículo 1. Generalidades.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada de la Zona S-1 de las NN.SS.MM. de Monroy, desarrollando y concretando sus normas urbanísticas en el espacio delimitado por dicho Sector, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 12 de abril).

Para el presente Sector se aplicarán las siguientes Condiciones Generales de Aprovechamiento. En todo lo no regulado en estas ordenanzas se estará a lo dispuesto en las vigentes NN.SS.MM. de Monroy.

Artículo 2. Solar, parcela y parcela mínima.

Solar:

La parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1.º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

2.º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3.º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.

4.º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Parcela edificable o neta:

La superficie de suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización



previa o simultánea, de aprovechamiento urbanístico, que queda vinculada a éste a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

Parcela mínima:

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas por cada ordenanza.

Para poder edificar, será requisito obligatorio cumplir con los mínimos indicados en la presente Ordenanza para la parcela mínima.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente deberá hacerse constar públicamente en cualquier transmisión de finca.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que den lugar a parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 3. Manzana.

Es la unidad comprendida entre la red viaria y otros linderos públicos.

Artículo 4. Unidades de ejecución.

Terreno delimitado de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme los establezca la legislación urbanística aplicable.

Artículo 5. Linderos.

En suelo urbano es la línea perimetral del solar, y en lo restantes tipos de suelo es la línea perimetral de la finca.

Artículo 6. Alineación.

Puede ser exterior e interior:

Alineación exterior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

Alineación interior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con el espacio libre interior.

Artículo 7. Área de edificación.

Superficie de suelo interior del solar, definida por los retranqueos mínimos, sobre la que podrá emplazarse libremente la edificación.

Artículo 8. Línea de edificación.

Es la línea que delimita la superficie ocupada por la edificación.

**Artículo 9. Línea de fachada.**

Es la línea de edificación correspondiente a la fachada que da frente al vial principal.

Artículo 10. Retranqueo.

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación exterior y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma.

Retranqueo a fachada es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.

Retranqueo a lindero es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle y el resto de las líneas de edificación; fachadas o medianeras.

Artículo 11. Separación a linderos.

Es la separación entre la línea de edificación que no sea fachada y los linderos.

Artículo 12. Ocupación máxima.

Porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.

Ocupación es la definida por la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento. Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar, bajo rasante, el 100% de la su parcela.

Se expresarán en términos porcentuales respecto al total de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 13. 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 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, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Cota de Rasante: Es la altura correspondiente a un punto, en relación a uno horizontal de referencia.

**Artículo 14. Medición del retranqueo.**

Se medirá perpendicularmente, entre la línea de fachada y la alineación de referencia en todos los puntos de la misma.

El retranqueo a los linderos se medirá perpendicularmente a las lindes de desde todos los puntos de la edificación.

Artículo 15. Superficie ocupada (m²).

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso subterránea y vuelos.

Artículo 16. Superficie edificable (m²).

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Artículo 17. Superficie total construida.

Es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de la fachada, tanto exterior como interior y los ejes de las medianerías en su caso.

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos y se hallen limitados lateralmente por paredes formarán parte de la superficie total construida, en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

Artículo 18. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Medida en todo punto de fachadas.

Artículo 19. Altura de planta.

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

Artículo 20. 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.

Artículo 21. Edificabilidad.

Son los coeficientes que indican la máxima edificación permitida, medida como relación entre la superficie de suelo edificable, parcela o solar, y la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas, expresando respectivamente en m³/m² o en m²/m².

**Artículo 22. Edificación cerrada y aislada.**

Es edificación cerrada aquella que se organiza en relación a las calles, formando frentes edificados continuos y en los cuales los edificios disponen de luces a la calle y patios interiores de manzana o de parcela.

Es edificación aislada la que presenta luces a todas las fachadas exteriores y a espacios libres públicos o privados.

Artículo 23. Edificación pareada.

Es la agrupación formada por dos edificios adosados, con un lindero lateral común y construidos sobre parcelas independientes, con obligación de establecer retranqueos a las otras alineaciones.

Artículo 24. Edificación agrupada/adosada.

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación.

(Para el resto de los conceptos no expresados en este documento, se estará a lo regulado por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes).

(B) RÉGIMEN URBANÍSTICO:**B.1. Calificación del suelo.**

Artículo 25. Sistemas y zonas.

Artículo 26. Uso industrial.

Artículo 27. Usos permitidos.

B.2. Estudio de Detalle.

Artículo 28. Generalidades.

B.3. Parcelaciones.

Artículo 29. Generalidades.

Artículo 30. Tipos de parcelas.

Artículo 31. Plano parcelario.

Artículo 32. Agrupación de parcelas.

Artículo 33. Segregación de parcelas.

B.4. Proyecto de Urbanización

Artículo 34. Generalidades.

Artículo 35. Red viaria.

Artículo 36. Alcantarillado.

Artículo 37. Red de agua.

Artículo 38. Redes de energía eléctrica.

Artículo 39. Alumbrado público.



Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el Régimen Urbanístico del Suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Planeamiento y fijar las condiciones que deben cumplir los Planes y Proyectos que desarrollan la Ordenación.

B.1. Calificación del suelo.

Artículo 25. Sistemas y zonas.

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen los siguientes Sistemas y Zonas.

Sistemas generales:

- Comunicaciones.

Sistemas locales:

- Comunicaciones: Viario y aparcamiento.
- Servicios infraestructuras.
- Espacios libres de dominio y uso público.

Zonas edificables:

- Industrial.
- Usos compatibles.
- Equipamiento.

Artículo 26. Uso industrial.

El definido el apartado 5.5.4. "Condiciones generales del uso de industria", artículos 146 y siguientes y en la Ordenanza 2. "Industrial", artículos 198 y siguientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

A efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el transporte, envasado y distribución.

Se incluyen también en este apartado de industria, los almacenes, comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con suministro a mayoristas y en general todos los que no tengan venta directa al público.

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados.

Artículo 27. Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos:

- Garaje-aparcamiento.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en todas las categorías.



- Industrias en todas las categorías.
- Hotelero, en parcela exclusiva.
- Comercial, en edificio exclusivo.
- Oficinas anejas a las industrias, sin limitación de superficie.
- Salas de reunión, en edificio exclusivo.
- Deportivo, en parcela exclusiva.
- Sanitario en categoría primera y segunda en edificio exclusivo.

B.2. Estudio de Detalle.

Artículo 28. Generalidades.

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

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (art. 73) y en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (art. 91 y siguientes).

B.3. Parcelaciones.

Artículo 29. Generalidades.

Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes.

Artículo 30. Tipos de parcelas.

Se establece un único tipo de parcela:

- I. Industria nido, con superficie de parcela superior a 300 m². Un único acceso y considerando suficiente para el aparcamiento la zona de retranqueo de fachada.

Cuando no sean colindantes en sus límites a otras parcelas, pueden tener un acceso de servicio además del principal.

Artículo 31. Plano parcelario.

En el Plan Parcial se incluye un plano parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El plano parcelario no es vinculante y asumirá los ajustes provocados por la ejecución de las obras de urbanización que se reflejarán en un plano parcelario definitivo, junto con el replanteo y amojonamiento.

Artículo 32. Agrupación 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. La superficie edificable resultante en ningún caso superará la suma de las superficies obtenidas para las parcelas originarias.

Artículo 33. Segregación de parcelas.

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 m² en las industrias tipo nido 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 Plan Parcial.
- 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 proyecto de parcelación en donde se demostrará que no se aumenta la edificabilidad ni la ocupación máxima permitida en las parcelas originarias.

B.4. Proyecto de urbanización.

Artículo 34. Generalidades.

Los proyectos de urbanización estarán regulados por lo señalado en la vigente Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su artículo 121, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Planeamiento y las Normas de rango superior. Tendrán por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del Suelo.

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, encintado de aceras, señalización (tráfico) y plantación de arbolado.

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

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Pavimentación de viario.
- Red de riego e hidrantes.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Canalizaciones de telecomunicación.
- Galerías de servicios.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- Alumbrado público.
- Señalizaciones y marcas.

El contenido del Proyecto de Urbanización estará constituido por los documentos señalados en el artículo 121 de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura y lo establecido en el artículo 69 del reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 35. Red viaria.

a) Para el dimensionado de la red viaria se considerarán los siguientes ratios:

- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.
- 6 turismos/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

b) Los firmes de las calzadas se realizarán con capa asfáltica de rodadura de mezclas en caliente y base portante de tipo grava-cemento, adecuados para el paso de vehículos pesados. Los bordillos serán de hormigón o piedra natural, achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas. Se recomienda que en las aceras se disponga como mínimo un enlosetado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón de 15 cm.

c) No obstante se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Ley de Accesibilidad de Extremadura, Condiciones Técnicas e instrucciones Municipales.

Artículo 36. Alcantarillado.

Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones Municipales y las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1974, y la Norma Básica "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones" (BOE de 23 de septiembre de 1986).

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

- Red de alcantarillado unitaria, según conviene por las condiciones del terreno y de la ordenación.
- Velocidad de circulación del agua, comprendida entre 0,60 y 3,5 m/s.
- Cámaras de descarga: se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de diámetro 30 cm y 1,00 m³ como mínimo para las restantes.
- El diámetro interior mínimo de alcantarilla de 30 cm en la exterior y 20 cm en las acometidas de parcelas.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm de diámetro y de tipo ovoide o colectores visitables para los restantes.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 37. Red de agua.

El cálculo del Proyecto atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos General y Particular de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales, así como la Norma Básica "Pliego de

prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua” O.M. Norma Tecnológica NTE-IFA/1975: Instalaciones de fontanería, abastecimiento (BOE de 3 de enero de 1976).

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

- La dotación para el área industrial se considera de 0,5 l/seg./Ha. con punta 2,4.
- Tuberías de material empleado por el Ayuntamiento para su abastecimiento.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras o espacios libres de dominio y uso público.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

Artículo 38. Redes de energía eléctrica.

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 que se determine en esta memoria o semejante, y de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General. 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 subterránea.
- La red de baja tensión (B.T.) será subterránea.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora. Una vez localizados en su ubicación definitiva, el terreno que ocupen será considerado de propiedad privada.

Artículo 39. Alumbrado público.

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 1.000 V bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
- 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-BI-009.



- Los puntos de luz se dispondrán en las aceras.
- 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.

Para las vías de acceso e interiores del Polígono, el alumbrado público del Polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

- Luminancia media:

- 1 cd/m².

- Uniformidades:

- L. min./L. med. = 0,4.
- L. Min./L. max. = 0,5.

- Deslumbramiento:

- Molesto = 4.
- Perturbador = 20.

(C) NORMAS DE EDIFICACIÓN:

C.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 40. Licencias.

Artículo 41. Acceso a parcelas.

Artículo 42. Niveles de edificación y rampas.

Artículo 43. Construcciones de parcelas.

Artículo 44. Aparcamientos en la vía pública.

C.2. Condiciones de edificación.

Artículo 45. Normativa general.

C.3. Condiciones de volumen.

Artículo 46. Elementos computables.

Artículo 47. Elementos excluidos.

C.4. Condiciones de uso.

Artículo 48. Usos prohibidos

Artículo 49. Usos permitidos.

Artículo 50. Usos obligados.

C.5. Condiciones higiénicas.

Artículo 51. Emisiones gaseosas y aguas residuales.



Artículo 52. Ruidos.

Artículo 53. Aplicación de normas de higiene y seguridad.

C.6. Condiciones de seguridad.

Artículo 54. Instalaciones de protección contra el fuego.

C.7. Condiciones estéticas.

Artículo 55. Generalidades.

C.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 40. Licencias.

Estarán sujetos a licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos establecidos en el Título V, Capítulo II, Sección 2.ª de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, así como los indicados en las Normas Subsidiarias.

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.

Artículo 41. Acceso a parcelas.

El ancho de cada acceso no será mayor de 6,00 m.

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

Artículo 42. Niveles de edificación y rampas.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

Artículo 43. Construcciones de 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.

Artículo 44. Aparcamientos en la vía pública.

Los perfiles establecidos para el viario incluyen, en todos los casos, bandas destinadas a aparcamientos en línea, así como reserva del 2% de plazas adaptadas para personas con movilidad reducida, situadas en el viario, según establece el artículo 18 del Decreto 8/2003 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.



Las plazas adaptadas cumplirán con las especificaciones establecidas en la Norma U.1.1.2.

C.2. Condiciones de edificación.

Artículo 45. 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, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se puede 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 los sótanos y semisótanos, no pudiéndose utilizar como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los vuelos.

La edificabilidad se computará sobre todo volumen limitado por un forjado cuya cara inferior se eleve más de un metro sobre la rasante del terreno.

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, excepto si se destina su uso a garaje o a instalaciones al servicio del edificio. En caso de que el semisótano sobrepase la rasante de la calle en más de un metro, este contará como planta a todos los efectos de altura y edificabilidad.

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

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:

Artículo 46. 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, siempre que la cara inferior del forjado se eleve más de un metro por encima de la rasante.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados abiertos computarán al 50%; los que dispongan de cerramiento computarán en su totalidad.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que pueda deducirse que se trata de un volumen de carácter permanente por la disposición de su cerramiento, materiales y sistemas de construcción empleados.

**Artículo 47. Elementos excluidos.**

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores.
- b) Los soportales no pueden ser objeto de cerramiento posterior si esto supone 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, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.

C.4. Condiciones de uso.

Artículo 48. Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.1 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 49. Usos permitidos.

Se permitirán los usos establecidos en el artículo 27, incluido en el apartado B.1 de las presentes normas. Dichos usos se someterán a las normativas sectoriales que en su caso sean de aplicación.

Artículo 50. Usos obligados.

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

C.5. Condiciones higiénicas.

Artículo 51. Emisiones gaseosas y aguas residuales.

Las emisiones gaseosas y de aguas residuales producidas por las industrias establecidas en el ámbito del presente Plan Parcial se regirán por lo establecido por la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

1. Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 18/1972, de 22 de diciembre (BOE 26-XII-72), de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado pro Decreto 833/1975, de 6 de febrero (BOE 22-IV-75), para la contaminación atmosférica producida por las industrias y modificado parcialmente por el Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, donde se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo.



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

2. Aguas residuales.

Las aguas residuales vertidas garantizarán las especificaciones establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril), especialmente en lo que se refiere a las tablas de los parámetros de características que se deben considerar como mínimo en la estima del tratamiento de vertidos.

Artículo 52. Ruidos.

Las fuentes sonoras contenidas en las edificaciones instaladas en el Sector no podrán superar un nivel de recepción externo de 70 decibelios (A) durante el día y 55 decibelios (A) durante la noche. Según el Capítulo III del Decreto 19/1997 de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones (DOE n.º 18, de 11 de febrero de 1997).

Artículo 53. Aplicación general de normas higiénicas 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 vigente en dicha materia.

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.

Artículo 54. Instalaciones de protección contra el fuego.

Se ajustarán a lo dispuesto en el Documento Básico, Seguridad en caso de Incendio, Código Técnico de Edificación (DB-SI CTE), en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

C.7. Condiciones estéticas.

Artículo 55. Generalidades.

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 las que dan frente a cualquier vía pública.

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 paramentos que sean visibles desde la vía pública, y aquellos otros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

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 las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

Las alineaciones de los frentes de parcela y las líneas medianeras laterales objeto de retranqueos, se materializarán con el cerramiento tipo que se señala a continuación:

1. En los frentes de parcela, el cerramiento será de tela, reja o valla metálica sobre basamento macizo de fábrica o similar de 1 metro de altura como máximo y un mínimo de 0,50 metros. Dicho basamento macizo tendrá que ir revocado y pintado en colores claros. La altura media total del cerramiento deberá ser de 2 metros, contando desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. No podrá superarse en ningún punto 2,50 m de altura. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
2. En las medianeras, el cerramiento podrá prescindir del basamento macizo, cumpliendo el resto de los parámetros de los cerramientos de fachada.

Cuando los accidentes del terreno lo hagan necesario, el cerramiento se escalonará en los tramos que sea necesario.

Los accesos a las industrias, que se dispondrán en la linde principal, se cubrirá con puertas diáfanos con una altura de 2 metros.

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA:

Artículo 56. Sistemas de comunicación.

Artículo 57. Espacios libres.

Artículo 58. Equipamiento comercial y social, equipamiento de manzana.

Artículo 59. Zona industrial.

Artículo 60. Industria adosada o nido.

Artículo 61. Cuadro resumen de ordenanzas edificatorias.

Artículo 56. Sistemas de comunicación.

— Condiciones de uso:



Serán las siguientes:

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
- Aparcamiento: Establecidas en los viales.
- Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

— 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, excepto pequeños kioscos (de prensa, informativos, etc.) en los acerados de anchura igual o superior a 3,50 metros. Dichos kioscos serán de carácter provisional y desmontables.

Artículo 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 con arreglo a las condiciones climáticas de la zona.

En los Proyectos de Urbanización se incluirá la valoración y ejecución de las plantaciones correspondientes.

— Condiciones de edificación:

Tan solo se permitirán edificaciones al servicio de los espacios libres de esparcimiento de dominio y uso público, tales como mobiliario urbano, juegos de niños, kioscos, instalaciones, aseos públicos, etc.

En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería.

— Condiciones de ocupación y volumen:

En general no se admite ningún volumen, excepto los correspondientes a las edificaciones permitidas en el punto anterior. Dichas edificaciones serán en lo posible de carácter provisional y desmontables.

La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso el 3% de la superficie de cada una de las zonas. La altura máxima de las edificaciones será de 3 metros (una planta).

— Condiciones de uso:

El uso principal será el de zona verde, parque o jardín.

b) Espacios libres de dominio privado:

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.



— Condiciones de edificación:

No son edificables.

— Condiciones de volumen:

No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 3.00 metros.

— Condiciones de uso:

Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como escombreras o depósito de desperdicios.

c) Zonas peatonales (espacios libres públicos):

Espacios de comunicación entre el sistema de comunicaciones y espacios libres. Se ordenarán mediante aceras peatonales con un ancho mínimo de 1,5 metros quedando el resto como zona ajardinada.

Artículo 58. Equipamiento comercial y social.

— 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.

— Condiciones de parcelación:

La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento (ver planos, parcelas 26 y 34). La parcela mínima será de 300 metros cuadrados, con un frente mínimo de 10 metros.

— Edificación de las parcelas:

- Ocupación máxima: 80%.
- Edificabilidad: 5,00 m³/m².
- Retranqueos: 5 metros a lindero frontal.
- Alturas: Máxima de 7 m a cumbrera, 2 plantas.



— 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, estos 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 4 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares. Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios.

— Condiciones de uso en los espacios de retranqueo:

En la alineación exterior o pública:

Permitidos: Ajardinamiento, aparcamientos, paso de vehículos y zona de carga y descarga.

No permitidos: Almacenaje, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares y depósito de residuos no controlados.

- Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas será de 4 plazas.
- Espacios para carga y descarga: Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el espacio interior de la parcela.
- Los espacios libres de edificación de la parcela, deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

Artículo 59. Zona industrial.

— Condiciones de uso:

El definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en su apartado 5.4.4. "Condiciones Generales del Uso de Industria" (art. 146 y siguientes NN.SS.MM.), completado en los siguientes términos:

• Composición de las parcelas:

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación y almacenaje:

La superficie de estos edificios no tiene limitación en relación a la superficie construida asignada a cada parcela.

b) Bloques representativos:

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios y en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

c) Espacios libres para aparcamientos:

La superficie libre destinada para aparcamientos se define para cada tipología de industria en los siguientes artículos.

d) Construcciones accesorias:

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

• Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

En la alineación exterior o pública:

Permitidos: Ajardinamiento, aparcamientos, paso de vehículos y zona de carga y descarga.

No permitidos: Almacenaje, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares y depósito de residuos no controlados.

Artículo 60. Industria adosada o nido.

Es tipo de industria prevista para la totalidad del sector.

— Condiciones de parcelación:

Superficie mínima 300 m², con un frente mínimo de 10 metros.

— Condiciones de edificación:

La edificación únicamente podrá ser adosada.

Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros en el frente a vial de parcela y un retranqueo mínimo de 3 metros a lindero testero.

La ocupación de la edificación en la parcela será la resultante de aplicar los parámetros anteriormente descritos, máximo 80%.

La edificabilidad máxima permitida será de 1 m²/m² no pudiendo superar una volumetría de 5 m³/m².

La altura máxima se establece en 2 plantas y 7,00 metros de altura, medidos desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cumbre de la edificación.

La altura mínima libre interior se fija en 2,50 metros para viviendas y espacios administrativos y servicios y 4,00 m libres de obstáculos en uso industrial.

No se permiten los áticos.

Los patios a los que abran dependencias o locales viveros se atenderán a lo dispuesto en el Decreto de condiciones mínimas de habitabilidad de Extremadura, o a la legislación vigente en materia de habitabilidad. En cualquier caso las dimensiones del patio permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la altura de la edificación más alta que lo delimite.

Los patios a los que abran almacenes o zonas de paso permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la mitad de la altura de la edificación más alta que lo delimite.



Dichos patios podrán cubrirse con lucernarios o claraboyas debiendo ser practicables y respetar las condiciones de ventilación que precisen.

El Ayuntamiento puede establecer criterios selectivos o alternativos para empleo de materiales, así como coloraciones admisibles (ver condiciones estéticas, artículo 55 de las presentes ordenanzas).

— Composición de las parcelas:

Plazas de aparcamiento: Se reservarán en el interior de las parcelas el número de plazas establecidas por el Plan Parcial, en cumplimiento de los estándares mínimos de calidad establecidos en la LSOTEX y RPEX.

Se deberá reservar en el interior de la parcela como mínimo tres plazas de aparcamiento en el caso de parcelas entre medianeras (parcelas 2-8, 11-17, 20-25 y 28-33) y cuatro en el caso de parcelas en esquina (parcelas 1, 9, 10, 18, 19 y 27).

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

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

Artículo 61. Cuadro resumen de ordenanza edificatoria.

PLAN PARCIAL ZONA S-1 (INDUSTRIAL)

Condiciones Uso	Uso específico	Industrial
	Usos compatibles	Dotacional Terciario

PARCELA INDUSTRIAL

Condiciones Parcela	Parcela mínima	Industria Adosada o Nido Superficie mínima 300 M ² Frente mínimo 10 m.
Condiciones Edificación	Tipología	Industria Adosada o Nido
	Separación linderos	Industria Adosada o Nido Frente: 5 m. Testero: 3 m. Lateral: adosado obligatorio
	Ocupación	Industria Adosada o Nido Resultante de aplicar parámetros anteriores, máx 80%.



Condiciones Edificación	Edificabilidad	Industria Adosada o Nido 1 m ² /m ² , no pudiendo superar una volumetría de 5 m ³ / m ² .
	Altura máxima	2 plantas, 7.00 m ⁽¹⁾
	Altura libre inter.	Mínima 2.50 m viviendas y 4.00 m uso industrial.
	Áticos	No se permiten
	Patios	Local vividero: – Según Decreto habitabilidad Extremadura – Inscribir círculo diámetro ≥ H edificación Zonas de paso o almacenes: – Inscribir círculo diámetro ≥ H/2 edificación
Condiciones estéticas		El Ayuntamiento puede establecer criterios selectivos o alternativos para empleo de materiales, así como coloraciones admisibles. ⁽²⁾

⁽¹⁾ Ver condiciones edificatorias, artículo 60 de las presentes ordenanzas.

⁽²⁾ Ver condiciones estéticas, artículo 55 de las presentes ordenanzas.

PARCELA DOTACIONAL (Uso Comercial y Social.)

Condiciones Parcela	Parcela mínima	Superficie mínima 300 M ² Frente mínimo 10 m.
Condiciones Edificación	Tipología	Edificación Adosada
	Separación linderos	Frente: 5 m. Testero: 3 m. Lateral: adosado obligatorio
	Ocupación	Resultante de aplicar parámetros anteriores, máx 80%.
	Edificabilidad	1 m ² /m ² , no pudiendo superar una volumetría de 5 m ³ / m ² .
	Altura máxima	2 plantas, 7.00 m ⁽¹⁾
	Altura libre inter.	Mínima 2.50 m viviendas y 4.00 m uso industrial.
	Áticos	No se permiten
	Patios	– Inscribir círculo diámetro ≥ H edificación – Mínimo círculo diámetro ≥ 5 m.
Condiciones estéticas		El Ayuntamiento puede establecer criterios selectivos o alternativos para empleo de materiales, así como coloraciones admisibles. ⁽²⁾

• • •