



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 5, en Arroyo de la Luz. (2012060026)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de noviembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

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 art. 7.2.h 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, en 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, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Arroyo de la Luz no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

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

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

A C U E R D A :

1.º) Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector 5 epigrafiado.



2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus Ordenanzas Regulatoras.

Contra este acuerdo, que es definitiva, 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 aquél en que tenga lugar su notificación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

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 Extremadura, de 24 de noviembre de 2011, las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial del Sector 5, quedan redactadas como sigue:

TÍTULO I

GENERALIDADES

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1. Generalidades.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y Reglamento de Planeamiento (Decreto 7/2007, de 23 de enero).

Artículo 2. Solar, parcela edificable y parcela mínima.

— Solar:

Es la superficie de suelo urbano, que resulte de la aprobación del plan parcial, apto para la edificación y que reúna las condiciones siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación o reparcelación urbanística en el caso de que fuesen necesarios.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) Contar con posibilidad de conexión a la red de servicios telefónicos.

e) Que la vía a la que de frente tenga calzada pavimentada, aceras provistas de encintado y pavimentación de aceras al menos en el tramo al que de frente el solar.

f) Las demás que señalen el presente Plan Parcial.

— Parcela edificable:

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

— 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. Plan de etapas.

Comprende los tiempos para el desarrollo de las determinaciones del Plan, incluyendo la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el Sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 6. Fases de urbanización.

Son los plazos de ejecución, dentro del proyecto de urbanización, energía eléctrica y alumbrado público, de las etapas previstas en el plan parcial y de lo especificado en el propio proyecto de urbanización.

Artículo 7. Linderos.

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

**Artículo 8. Alineación.**

Puede ser exterior e interior:

1. 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.
2. Alineación interior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con el espacio libre interior.

Artículo 9. Área de edificación.

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

Artículo 10. Línea de edificación.

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

Artículo 11. Línea de fachada.

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

Artículo 12. Retranqueo.

Es la separación entre la línea de fachada y la alineación exterior.

Artículo 13. Separación a linderos.

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

Artículo 14. Ocupación máxima.

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

Artículo 15. 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 16. 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 desde todos los puntos de la edificación.

Artículo 17. 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 18. Superficie edificable (m²).

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

Artículo 19. 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 exteriores como interiores 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 20. 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 21. Altura de planta.

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

Artículo 22. 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 23. Edificabilidad.

Índice que relaciona la superficie construida máxima y superficie de la parcela edificable. Se expresará en m².

**Artículo 24. Edificabilidad media.**

Índice que relaciona la superficie edificable total del Sector y su superficie bruta.

Artículo 25. 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 26. Edificación pareada.

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

Artículo 27. 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 28. Sistemas y zonas.

Artículo 29. Uso industrial.

Artículo 30. Usos compatibles con el industrial.

B.2. Estudio de detalle.

Artículo 31. Generalidades.

B.3. Parcelaciones.

Artículo 32. Generalidades.

Artículo 33. Tipos de parcelas.

Artículo 34. Plano parcelario.

Artículo 35. Agrupación de parcelas.

Artículo 36. Segregación de parcelas.

B.4. Proyecto de Urbanización.

Artículo 37. Generalidades.

Artículo 38. Red viaria.



Artículo 39. Alcantarillado.

Artículo 40. Red de agua.

Artículo 41. Redes de energía eléctrica.

Artículo 42. 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 28. 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 29. Uso industrial.

- El definido en la Ordenanza: Polígono Industrial "Sector 5", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, completado en los siguientes términos:

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y/o venta de materias primas y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones.

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

Artículo 30. Usos compatibles con el industrial.

Se consideran compatibles con el uso industrial:

- Actividades no específicamente industriales, pero sí relacionadas internamente, como laboratorios o centros informáticos.
- El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación de acuerdo con el artículo 52 de estas Ordenanzas.
- El uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

B.2. ESTUDIO DE DETALLE.**Artículo 31. 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 la vigente Ley del Suelo y ordenación territorial de Extremadura (artículo 73 LSOTEX y 91 y siguientes del Reglamento de Planeamiento).

B.3. PARCELACIONES.**Artículo 32. Generalidades.**

Se entiende por parcelación la subdivisión o agrupación simultánea o sucesiva de terrenos en uno, dos o más lotes.

Artículo 33. Tipos de parcelas.

Se establece un único tipo de parcela de uso industrial, cuya dimensión mínima sea de 300 m², aunque en el plano parcelario propuesto las hay de superficie muy superiores.

Artículo 34. 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. No obstante, en parcelas de superficie superior al doble de la mínima se podrán segregar con la única condición de no dejar ninguna de ellas inferior a la mínima.

Artículo 35. 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 36. 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 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 37. Generalidades.

Los proyectos de urbanización estarán regulados por lo señalado en la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial 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, 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 LSOTEX.

Se incluirá un Plan de Etapas ajustado al del Plan Parcial, distinguiendo entre el acondicionamiento urbanístico estructurante del polígono y el propio de cada una de las etapas.

Artículo 38. 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) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

c) Los firmes de las calzadas se uniformarán con los existentes mediante 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.

d) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General del MOPU (1975).

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

Artículo 39. 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.



- 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.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 40. 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" OM 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.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulado: con capacidad para el consumo total del Polígono en un día. Si no hubiera presión suficiente se adoptarán las medidas oportunas para garantizarla. La presión mínima de la red sería de 1 atmósfera.

Artículo 41. 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 (AT) será subterránea sólo en casos excepcionales y debidamente justificados podrá ser aérea, siempre y cuando no sobrepase por parcelas edificables.



- La red de baja tensión (BT) 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 42. 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.
- El alumbrado público será de trazado unilateral o en mediana central y se conducirá por la acera contraria a la de la red de AT.

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

- Luminancia media.
- $I \text{ cd/m}^2$.
- Uniformidades:
 - $L. \text{ mio.} / L. \text{ med.} = 0,4$.
 - $L. \text{ Min.} / L. \text{ max.} = 0,5$.
- Deslumbramiento:
 - Molesto = 4.
 - Perturbador = 20.

(C) NORMAS DE EDIFICACIÓN**C.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.****Artículo 43. Licencias.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el Título VII, Capítulo I de la Ley del Suelo, 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 44. 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 45. 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 46. 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 47. Aparcamientos en la vía pública y parcelas privadas.

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

— En parcelas privadas.

En aplicación del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, 23 de enero) se establece la obligatoriedad de dotar en el interior de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos dentro de la parcela en la proporción indicada en los artículos 62, 64 y 65 de esta Normativa.

C.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 48. Normativa general.

1. 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.



2. La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.
3. En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se estudiarán las posibles alternativas para la contención de tierras, aplicando la solución a la que se llegue y sufragándola por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.
4. 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 vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.
5. Se permiten semisótanos, pudiéndose dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.
6. Se permiten sótanos, no pudiéndose utilizar como locales de trabajo.
7. En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los vuelos.
8. 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.
9. La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, excepto si se destina su uso a garaje o a instalaciones al servicio del edificio.
10. 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 49. 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 50. 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 51. Usos prohibidos.**

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

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismo competente, en el que se indique la adopción de medidas correctoras que eliminen su inclusión en el Catálogo, y permitan su emplazamiento dentro del Sector.

Artículo 52. Uso compatible de vivienda vinculada a la industria.

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

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Decreto 113/2009).
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.



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

d) La superficie construida de cada vivienda no será superior a 250 m².

Artículo 53. Usos globales.

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

C.5. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Artículo 54. 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 de 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (BOE de 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

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

AGUAS RESIDUALES.

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

1. Aceites y grasas. Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0º y 40º en el punto de descarga.
2. Mezclas explosivas, líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidades sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite interior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, acetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros.

3. Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantari-lla para su mantenimiento o reparación.
4. Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provo-car obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el

adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

5. Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
6. Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
7. Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 45°.
8. Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de ph comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros, agua para formar productos ácidos.
9. Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo número 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento. A los valores máximos señalados en el citado Anexo n.º 2.

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

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

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



10. Concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

PARÁMETRO	CONCENTRACIÓN (mg/l.)
DQO	1.300
DBD	700
PH	4,5 - 9,0
TEMPERATURA	45° C
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras)	500
Aceites y Grasas	800
Arsénico	1
Plomo	1 - 2
Cromo total	8
Cromo hexavalente	1
Cobre	0,2
Zinc	2
Níquel	0,2
Cadmio	0,05
Hierro	10
Boro	1
Cianuros	2
Sulfuros	2
Fenoles totales	5

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

11. Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración que no cumplan con los Reglamentos u Órdenes emitidos por la autoridad pertinente de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o las personas encargadas de su funcionamiento.
12. Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad.

Artículo 55. Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 70 decibelios (A) durante el día y 55 decibelios (A) durante la noche, medidos en la parte exterior de la medianería de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de aquella.

**Artículo 56. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.**

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, 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 concurriesen 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 57. Instalaciones de protección contra el fuego.**

Se ajustarán a lo dispuesto en el CTE, DBSI, en el Real Decreto 2267/2004 disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

C.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**Artículo 58. Generalidades.**

1. 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.
2. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.
3. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
4. 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.
5. 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.
6. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
 - 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.
- 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 diáfanas con una altura de 2 metros.

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 59. Sistemas de comunicación.

- Condiciones de uso:

Serán las siguientes:

Calzadas: uso libre de tránsito rodado.

Aparcamiento: Establecidas en los viales y en la parcela PA (playa de aparcamientos).

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 60. Espacios libres (Zonas verdes públicas).

- a) Espacios libres de dominio público.

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

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

- Condiciones de edificación:

Tan sólo 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 5% de la superficie de cada una de las zonas. La altura máxima de las edificaciones será de 4 metros al alero, medida en todo punto de las fachadas (una planta).

— Condiciones de uso:

El uso global será Dotacional y el de zona verde, parque o jardín será pormenorizado.

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 61. Parcelas de infraestructuras.

a)

— Condiciones de uso:

Comprende las instalaciones abiertas y cerradas destinadas al mantenimiento y servicio de la urbanización, con las construcciones necesarias para dicho uso (servicios complementarios de infraestructuras).

— Condiciones de parcelación:

La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento (ver planos, parcelas I).

Dicha parcela es indivisible y se establece como parcela mínima 16 m².

— Condiciones de edificación:

Ocupación máxima: la necesaria.

Edificabilidad: 0,80 m²/m². Computarán las edificaciones cerradas, como los anexos, pequeños almacenes, casetas, etc.

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

Retranqueos: libres (se permiten pero no se obligan).

b) La parcela I₁ es de uso industrial lucrativo, y por lo tanto se le aplican las condiciones del artículo n.º 64 de esta normativa.

Excepcionalmente, si en el desarrollo de la Urbanización, fuera necesario establecer un grupo de presión para el suministro de agua, esta parcela pasaría a ser dotacional de infraestructuras y regirse por el presente artículo n.º 61.

Artículo 62. Uso Dotacional Privado (parcela Do-2).

Condiciones de uso:

- El uso Dotacional privado corresponde a edificios o locales destinados a dotaciones privadas.
- Usos pormenorizados: 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, comedores de autoservicio, y en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales obtenidos en la actuación.

Condiciones de parcelación:

- La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento. La parcela mínima será de 300 metros cuadrados, con un frente mínimo de 15 metros y un fondo mínimo de 15 metros.
- Edificación de las parcelas:
 - Ocupación máxima: 90%.
 - Edificabilidad: 1,50 m²/m².
 - Retranqueos: Se definirán por Estudio de Detalle y en su caso por un Proyecto Básico o Proyecto de Ejecución que se desarrolle.
 - Alturas: máxima 12 m, 3 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, éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares. 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.

- A linderos privados:

Permitidos: ajardinamiento, aparcamientos, carga y descarga e instalaciones auxiliares.

No permitidos: Obstaculizar el paso de vehículos, construcciones auxiliares, depósitos de residuos no controlados, almacenamiento.

- Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas será de 1 plaza/100 m² construidos.
- Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el 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.
- Podrá transferirse edificabilidad desde otras parcelas vinculando registralmente dicha transferencia a las parcelas de origen.

Artículo 63. Uso Dotacional de Equipamiento (parcela DO-1).

Es una parcela destinada aquellos usos que comprenden las diferentes actividades de carácter público, a la formación intelectual, asistencial o administrativas de los ciudadanos para asegurar la funcionalidad urbana.

Condiciones de parcelación:

- La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento. La parcela mínima será de 300 metros cuadrados, con un frente mínimo de 15 metros y un fondo mínimo de 15 metros.
- Edificación de las parcelas:



- Ocupación máxima: 90%.
- Edificabilidad: 1,50 m²/m².
- Retranqueos: Se definirán por Estudio de Detalle y en su caso por un Proyecto Básico o Proyecto de Ejecución que se desarrolle.
- Alturas: máxima 12 m, 3 plantas.

Artículo 64. Zona industrial.

Condiciones de uso:

- El definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en su Ordenanza: Polígono Industrial "Sector 5", completado en los siguientes términos:
- Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y/o venta de materias primas y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones.
- Asimismo a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casa o empresas instaladoras y constructoras: de productos prefabricados, y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

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.

- 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 depósitos de residuos no controlados.

En los linderos privados:

- Permitidos: ajardinamiento, aparcamiento, carga-descarga e instalaciones auxiliares.
- No permitidos: obstaculizar el paso de vehículos, construcciones auxiliares, depósitos de residuos no controlados, almacenamiento.

Artículo 65. Industria aislada o adosada (Naves nido).

Este tipo de industria se ubicará en cualquier tipo de parcela.

Condiciones de parcelación:

Superficie mínima 300 m², con frente mínimo de 10 m y un fondo mínimo de 25 m.

Condiciones edificación:

- La edificación podrá ser aislada o adosada, si bien se permitirá la edificación adosada a uno o dos de los linderos laterales. Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros en el frente a vial de parcela 3 metros laterales, en el caso de existir.
- La ocupación de la edificación en la parcela será la resultante de aplicar los parámetros anteriormente descritos, máximo 90%.
- La edificabilidad máxima permitida será de 1,50 m²/m².
- La altura máxima se establece en 2 plantas y 9,00 metros de altura medidos 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.
- Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.
- La altura mínima libre inferior se fija en 2,50 m para viviendas, espacios administrativos y servicios, y 4,00 m libre de obstáculos en uso industrial.
- No se permiten los áticos.
- Los patios a los que se abran dependencias o locales vivideros 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 4 m.

- 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 58 de las presentes ordenanzas).

Composición de las parcelas:

- Plazas de aparcamiento: el mínimo permitido en el interior de las parcelas será de 1 plaza/150 m² construidos.
- 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 aquélla que cumpla el menor aprovechamiento.

Artículo 66. Cuadro resumen de ordenanzas edificatorias.

PLAN PARCIAL SECTOR-5 (INDUSTRIAL).

Condiciones Uso	Uso global	Industrial
	Usos compatibles	Dotacional Residencial (Guardería)

PARCELA INDUSTRIAL.

Condiciones Parcela	Parcela mínima	Industria aislada adosada y nido Superficie mínima 300 m ² . Frente mínimo 10 m. Fondo mínimo 25 m.
Condiciones Edificación	Tipología	Edificación en hilera o aislada o adosada.
	Separación Linderos	Frente: 5 m. Testero: libre. Lateral: adosado o 3 m en su caso.
	Ocupación	Resultante de aplicar parámetros anteriores, máx. 90%.
	Edificabilidad	1,5 m ² /m ² .
	Altura máxima	2 plantas, 9,00 m ⁽¹⁾ .
	Altura libre inter.	Mínimo 2,50 m en viviendas y 4,00 m uso industrial.
	Ático	No se permiten.
	Patios	Local vividero: - Según Decreto habitabilidad Extremadura. - Inscribir círculo diámetros > H edificación.
Aparcamientos interiores a parcela	Plaza de aparcamiento cada 100 m ² de techo.	
Condiciones Estéticas		El Ayuntamiento puede establecer criterios selectivos o alternativos para empleo de materiales, así como coloraciones admisibles ⁽²⁾ .

⁽¹⁾ Ver condiciones edificatorias, artículo 64 y 65 de las presentes ordenanzas.

⁽²⁾ Ver condiciones estéticas, artículo 58 de las presentes ordenanzas.

PARCELA DOTACIONAL

Uso Comercial y Social	Parcela mínima	300 m ² Frente mínimo 15 m Fondo mínimo 15 m
	Separación linderos	libre
	Edificabilidad	1,5 m ² /m ²
	Altura máxima	12 m
	Número de plantas	3 plantas
	Ocupación	90 %
	Aparcamiento interior a parcela	Plaza de aparcamiento para cada 100 m ² de techo
Uso Infraestructuras	Separación linderos	Libre
	Edificabilidad	0,80 m ² /m ²
	Altura máxima	La que se precise por el tipo de instalación
	Ocupación	La necesaria

Ficha Urbanística del Sector 5

	Parámetros Urbanísticos	Normas Subsidiarias de Arroyo de la Luz (Cáceres) Modificación nº7	Plan Parcial Sector 5
Tipos de cesiones	Superficie	17'50 Has.	17'50 Has.
	Parcela mínima	300 m ² .	300 m ² .
	Nº máximo de viviendas	-	Máximo 1/viv./industria para guardería
	Edificabilidad bruta	1,00 m ² /m ² .	1,00 m ² /m ² .
	Cesiones	Artículo 74 LSOTEX	De acuerdo al artículo 74 de la Ley 15/2.001 de 14 Diciembre y al 28 del Reglamento de Planeamiento.
	Uso global	Industrial	Industrial
	Usos Pormenorizados	Equipamiento y viviendas vinculadas a la industria	Equipamiento, y viviendas vinculadas a la industria.
	Usos prohibidos	Todos los demás	Todos los demás
	Total Suelo Dotacional	15 % de la superficie total ordenada 15 % s/175.172 = 26.275,80 m ²	Z.V = 17.565 m ² Dot-1 = 8.760 m ² Total 26.325 m ²
	Zona Verde	2/3 del total de cesión 2/3 26.275,80 = 17.517,20 m ²	Z.V = 17.565 m ²
	Equipamiento Público	1/3 26.275,80 = 8.758,60 m ²	Dot-1 = 8.760 m ²
	Plazas de aparcamiento	Las adecuadas (nunca inferiores a 1 plaza/100 m ² de Superficie Construida = 1.751 plazas.	564 en playa de aparcamiento 410 en calle* 974 plazas públicas 1.457 en parcelas privadas (1 plaza/100 m ² en normativa).
	Cesión Ayuntamiento	10 % Aprovechamiento Lucrativo Uso Industrial = 104.890 m ² Uso Equipamiento = 7.065 m ² Parcela I ₁ = 834 m ² Total = 112.789 m ² 10 % s/112.789 = 11.278,70 m ²	Parcela 1 y 46 Parcela 1 = 4.550 m ² Parcela 46 = 6.787 m ² Total = 11.337 m ²

* **Nota:** No se contabiliza 1 plaza por parcela en calle pública por acceso a cada parcela.