



*RESOLUCIÓN de 27 de febrero de 2014, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del SAU n.º 20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guareña (integrante de un Programa de Ejecución). (2014060870)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de febrero de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo 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 artículo 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 Guareña 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 (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 artículos 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 artículos 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,

ACUERDA:

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del SAU n.º 20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.



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

Asimismo se hace constar que con fecha 07/04/2014 y n.º de inscripción BA/028/2014, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo, que es definitivo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de 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 aquel en que tenga lugar su notificación (art. 46 de 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



## ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan Parcial del SAU-20, arriba señalado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 27 de febrero de 2014, se crean las Ordenanzas Reguladoras del SAU-20, quedando redactadas como sigue:

### ORDENANZAS REGULADORAS

#### PREÁMBULO.

El presente Plan Parcial desarrolla la ordenación de las Parcelas 177 y 220 del Polígono 520 dentro de la Reclasificación de Suelo definida en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Guareña, aprobada definitivamente por Resolución de 27 de junio de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y publicada en el DOE 182 el viernes 20 de septiembre de 2013.

La formulación se fundamenta en las determinaciones de la legislación del suelo vigente, constituida por la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

Además, se ajusta a lo dispuesto en el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

De acuerdo con lo expuesto, las determinaciones del Plan Parcial, se ajustan al contenido especificado por el artículo 71 "Planes Parciales de Ordenación" de la LSOTEX; artículos 52 al 59 del Reglamento de Planeamiento, y sus Anexos

El objetivo de la formulación del Plan Parcial es dotar al ámbito de un régimen de planeamiento pormenorizado, en desarrollo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

El suelo que se pretende transformar (ámbito del SAU20) cumple con todos los requisitos planteados en la Ley del Suelo para poderse incorporar a la clase de Suelo Urbanizable, remitido a Plan Parcial de Ordenación, dirigido a la urbanización del mismo, así como para el establecimiento de las cesiones obligatorias y gratuitas. Para ello, se define el ámbito del SAU20.

Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación para cada una de las zonas definidas en el Plan Parcial, y se remiten a las Normas Urbanísticas del planeamiento general, en todos aquellos aspectos suficientemente regulados por éste.

### CAPÍTULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### ***Artículo 1.1. Ámbito de aplicación.***

Las Ordenanzas Reguladoras que a continuación se desarrollan serán de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras y de gestión, y en cuantos actos de urbanización, parcelación, edificación y uso del suelo pudieren llevarse a efecto sobre los terrenos incluidos en el ámbito del SAU20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guareña, con la delimitación que consta en los planos.

**Artículo 1.2. Normativa complementaria aplicable.**

Para todos los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo prescrito en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como en la legislación vigente en materia de urbanismo.

**Artículo 1.3. Vigencia.**

1. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida al día siguiente de su publicación en el Boletín o Diario Oficial correspondiente.

**Artículo 1.4. Documentación.**

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

**Artículo 1.5. Prelación Normativa.**

1. Dentro del municipio de Guareña y a los efectos pretendidos en este Plan Parcial, serán de aplicación (en el orden de prelación que a continuación se expresa) las disposiciones o preceptos contenidos en la siguiente normativa:
  - a. Ley 15/2001, del 14-12 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
  - b. Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.
  - c. Legislación específica incidente en la materia objeto de este Plan Parcial.
  - d. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.
  - e. Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Guareña.
2. Cuando se produjese discordancia o imprecisión entre los distintos documentos que integran el presente Plan Parcial, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos de Prelación Normativa:
  - Memoria de la Ordenación y Cuadros Resumen: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto, actúa en modo supletorio y subordinado a las Ordenanzas Reguladoras y a los Planos de Ordenación, opera para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones de estos en caso de que estas fueran insuficientes o contradictorias.
  - Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
  - En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la más amplia, predominará sobre las demás, de igual modo son predominantes los planos de ordenación sobre los de información.
  - Ordenanzas Reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Sector. Prevalecen sobre todos los restantes documentos del Plan, para cuanto en ellas se regula.



- Memoria de la Información y Planos de Información: Tienen mero carácter informativo y ponen de manifiesto cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Especial.
- Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del necesario ajuste en el Proyecto de Urbanización.

### **Artículo 1.6. Terminología y conceptos.**

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, la terminología y conceptos a emplear tendrán el mismo significado que el que se le asigna en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guareña, sin menoscabo de lo establecido en la MLSOTEX

Se aplicará en lo sucesivo el nombre de "Parcela" a la unidad de suelo, tanto en la rasante como, en su caso, el vuelo y el subsuelo, determinada en las clases de suelo urbanizable o urbano por relación a sus dimensiones mínimas y, en su caso, mínimas y máximas, así como a sus características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea, de aprovechamiento urbanístico de forma independiente, que queda vinculada a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística. En este Plan Parcial se identifican con la letra "P" y su correspondiente número, dichos espacios disponen de acceso desde el viario que se define.

## CAPÍTULO 2

### DESARROLLO GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

#### **Artículo 2.1. Desarrollo del Plan Parcial.**

La parcelación, composición interior y edificación de las distintas parcelas del ámbito, podrán llevarse a cabo mediante gestión indirecta, conforme a la ordenación detallada contenida en el presente Plan Parcial, definida en planos y en los Capítulos 3 y 4 de estas Ordenanzas.

#### **Artículo 2.2. Gestión y ejecución del Plan Parcial.**

1. La gestión y ejecución de la ordenación contenida en el Plan Parcial se llevará a efecto mediante una única Unidad de Ejecución con una superficie de 45.521,00m<sup>2</sup>. Se señala el Sistema de Compensación como modalidad de actuación a seguir en la ejecución de la misma.
2. En el Proyecto de Reparcelación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público y demás servicios necesarios para el ámbito del ámbito ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan.
3. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el número anterior, aparte de los viales y terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito del SAU20, es la siguiente:
  - Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:
    - Parcela identificada como P-4 (ZV-1) en el Plano de Ordenación "O.3: Zonificación y Superficies" y que alcanzan una superficie total de 4.552,10 m<sup>2</sup>.



— Equipamientos:

- Parcela identificada como P-3 (E-1) en el Plano de Ordenación "O.3: Zonificación y Superficies" y que alcanzan una superficie total de 2.276,05 m<sup>2</sup>.

4. Las cesiones de derecho de los terrenos se materializan en el acto de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y posterior inscripción en el Registro; no obstante la ocupación de los mismos no podrá realizarse hasta el acto de recepción provisional de la urbanización o fases de la misma, salvo acuerdo expreso entre las partes en otro sentido.

### **Artículo 2.3. Parcelaciones.**

1. De acuerdo con lo establecido en la LSOTEX y el Reglamento de Disciplina Urbanística, los Proyectos de Parcelación se someterán a Licencia Municipal.
2. Los Proyectos de Parcelación no podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones que se establecen en el presente Plan Parcial.
3. Entre las determinaciones que incluyan los Proyectos de Parcelación, estará la asignación individualizada de la superficie edificable total entre las parcelas resultantes.
4. Los Proyectos de Parcelación deberán justificar que las parcelas resultantes disponen de las infraestructuras necesarias, previa ejecución de las correspondientes acometidas en su frente de fachada de acuerdo con las dotaciones mínimas fijadas en las Normas de Urbanización contenidas en el Capítulo 5 de las presentes Ordenanzas Regulatorias.

### **Artículo 2.4. Proyectos de Urbanización.**

Se redactará un Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 121 de la LSOTEX

### **Artículo 2.5. Ejecución material.**

1. El sufragio de las obras de urbanización corresponderá a los afectados según lo prescrito en el artículo 14 1.2 f) de la LSOTEX, todo ello en las proporciones que correspondan a sus respectivos aprovechamientos.
2. Los plazos de ejecución previstos para las obras de urbanización serán los que se especifican en el Plan de Fases de este Plan Parcial.

### **Artículo 2.6. Recepción de la Urbanización.**

En caso de que el Ayuntamiento no exija al Promotor la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, de conformidad con el artículo 162 de la Ley del Suelo, la recepción de las obras corresponde al Municipio, la entrega incumbe a la persona que materialmente la haya ejecutado.

El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción definitiva será de tres meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de la obra interesando su recepción, aunque será ampliable hasta la mitad de dicho plazo para hacer las comprobaciones ne-



cesarias. El transcurso del plazo máximo sin que se haya producido acta de recepción de conformidad determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.

Si por la administración se observaran deficiencias, deberán determinarse y fijar un plazo para su subsanación quedando en suspenso el plazo de la recepción definitiva hasta que no se subsanen.

### **Artículo 2.7. Estudio de Detalle.**

En el ámbito territorial del SAU 20, que se desarrolla mediante el presente Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones del referido Plan Parcial, se podrán formular Estudio de Detalle en las parcelas de Uso Industrial cuando por necesidades de las industrias se precisen ajustar circunstancias volumétricas con el alcance previsto en el Artículo 73 de la LSOTEX.

## CAPÍTULO 3

### NORMAS GENERALES DE USOS

#### **Artículo 3.1. Usos de la edificación.**

1. Tanto la regulación de la especificidad y características de los usos asignados a cada parcela de la ordenación como la de las situaciones de compatibilidad entre los mismos se remitirán a las condiciones establecidas al respecto en la normativa general municipal.
2. De las condiciones previas impuestas al ámbito objeto de este Plan Parcial, para su desarrollo, por la normativa urbanística del planeamiento general vigente en el municipio y, de la ordenación finalmente establecida sobre el mismo por el presente planeamiento de desarrollo, las áreas edificables se concretan en dos usos globales diferenciados:
  - Industrial y Almacenamiento, (y usos complementarios), en áreas destinadas a usos lucrativos.
  - Dotacional (Equipamiento).

#### **Artículo 3.2. Uso Industrial y Almacenamiento.**

Las áreas edificables que en la ordenación se destinan a edificación de uso lucrativo, son las integradas por las parcelas P-1 y P-2 (cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias, y demás características se especifican, en los Cuadros 2.10.2 y 2.10.3. del Documento I de este Plan y en los Planos O.2. y O.3 de los de Ordenación). En estas parcelas será de aplicación las siguientes condiciones de uso.

1. Uso Global:

Industrial y Almacenamiento - Actividad Industrial en Grado 2. Industrias Agroalimentarias destinadas a la producción.

2. Usos compatibles:

a) Residencial: Una vivienda unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de Instalaciones.



b) Servicios terciarios:

- Comercial: Local Comercial
- Oficinas asociadas a la actividad principal.
- Hostelería.

c) Espacios Libres: Categoría 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.

d) Viario: Todas las categorías.

3. Aparcamientos: En el interior de la parcela deberá reservarse, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie total construida, salvo en el caso de uso comercial que prevalecerá la reserva específica.

### **Artículo 3.3. Uso Equipamiento.**

El sistema de Equipamientos del ámbito, lo integra la parcela P-3 (E-1) (cuyas superficies de suelo y demás características se especifican, en los Cuadros 2.10.2 y 2.10.3. del Documento I de este Plan y en los Planos O.2. y O.3 de los de Ordenación). En esta área será de aplicación plena la Ordenanza de las Normas Subsidiarias, "ZONA 5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SU5)" que regula el suelo de equipamiento no limitándose la edificabilidad máxima, la cual vendrá regulada exclusivamente por el índice de ocupación y la limitación en altura.

No se admiten otros usos dotacionales o afectos al sector primario, agricultura o ganadería.

### **Artículo 3.4. Uso Espacios Libres.**

El sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público del ámbito, conforme a la ordenación establecida en este Plan, lo integran la parcela P-4 (ZV-1), (cuyas superficies de suelo y demás características se especifican, en los Cuadros 2.10.2 y 2.10.3. del Documento I de este Plan y en los Planos O.2. y O.3 de los de Ordenación). En esta área será de aplicación plena la Ordenanza de las Normas Subsidiarias, "ZONA 6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (SU6)".

### **Artículo 3.5. Uso Servicios Públicos Infraestructuras, (CT).**

El Servicio Público con la categoría de Infraestructura se corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de infraestructuras y servicios urbanísticos. Conforme a la ordenación establecida en este Plan, lo integra la parcela P-6 (SPI), (cuyas superficies de suelo y demás características se especifican, en los Cuadros 2.10.2 y 2.10.3. del Documento I de este Plan y en los Planos O.2. y O.3 de los de Ordenación), En esta área será de aplicación plena la Ordenanza de las Normas Subsidiarias "ZONA 5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SU5)" y en cualquier caso se dispondrá:

Parcela destinada a Servicios Públicos Infraestructuras, concretamente para instalar un Centro de Transformación de la compañía suministradora de electricidad.



## CAPÍTULO 4

### NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### **Artículo 4.1. Consideraciones generales.**

1. Para todo aquello que no esté expresamente previsto en el presente Capítulo se estará a las condiciones generales de edificación que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Guareña.
2. De igual modo, las condiciones de composición volumétrica, de aprovechamiento, uso e higiene en la edificación, medioambientales y estéticas que regirán la edificación de las parcelas resultantes de la ordenación del Plan Parcial serán las establecidas, con carácter general, en las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Guareña., completadas por las siguientes limitaciones o acotaciones:
  - a. Las superficies máximas (parciales y totales) edificables sobre las parcelas de la ordenación serán las que para cada una de ellas se indica en el correspondiente apartado del Capítulo 7 de estas Ordenanzas Reguladoras.
  - b. La dotación mínima de aparcamientos interiores, que para cada parcela se especifica en sus correspondientes condiciones particulares de edificación (Cuadro de Características), se entenderá afecta a la superficie edificable sobre la misma, a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### **Artículo 4.2. Alineaciones.**

1. Alineación oficial exterior o de calle: Es la línea que se fija como tal en los Planos O.2. y O.3 de los de Ordenación del presente Plan Parcial y que establece el límite de la parcela con los espacios destinados a viales.
2. Fondo edificable: No se establece.
3. Retranqueo: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial exterior y la alineación de la edificación. El parámetro que se establece como valor mínimo es de 5,00 m en todas las plantas a la alineación oficial y 3,00 m a linderos.

#### **Artículo 4.3. Rasantes.**

1. Rasante Oficial o Cota de Rasante Oficial: Son las señaladas en el Plano de Ordenación O.4 como perfil longitudinal del viario o espacios públicos tomado, salvo indicación contraria, en el eje del vial. Esto es, con las lógicas y admisibles pequeñas variaciones que puedan derivarse de la elaboración del correspondiente Proyecto de Urbanización (en este caso por razones técnicas debidamente justificadas).
2. Cota natural de terreno o cota actual del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

**Artículo 4.4. Indivisibilidad de las parcelas.**

Serán indivisibles, y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación, de los lotes resultantes de su división, las fincas o parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a la de la parcela mínima.
- b. Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que haya construido la superficie y volumen edificable correspondientes a su total superficie, estándose en el caso de menor proporción a lo dispuesto en apartados anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

**Artículo 4.5. Condiciones de edificación.**

Parcela edificable.

1. Se considera como unidad base para la intervención edificatoria toda parcela que cumple los siguientes requisitos: Una superficie de parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>, con unas dimensiones mínimas de 8 m. de longitud en fachada y 12 metros de profundidad.
2. Podrán realizarse subdivisiones de parcelas con la condición de que las parcelas resultantes cumplan los condicionantes anteriores.
3. Se admitirán agrupaciones de parcelas con la finalidad de conseguir unidades edificatorias de mayores dimensiones.

En cuanto a las demás normas de edificación será de aplicación lo establecido específicamente en los apartados siguientes:

*Tipología de la edificación.*

Edificación Aislada Exenta (EAE): comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

*Ocupación de parcela.*

Se establece una ocupación máxima del 85% de la superficie de Planta Baja de la parcela.

*Fondo máximo edificable.*

No se fija un fondo máximo edificable.

*Altura de edificación.*

Las edificaciones podrán tener un máximo de dos plantas de altura 9,00 m.

Sobre la altura indicada podrán elevarse los elementos tecnológicos (torres, silos, maquinaria, equipos de tratamiento, captadores solares, torres evaporadoras, etc.) que resulten ne-



cesarios como consecuencia la actividad industrial que vaya a desarrollarse siempre que su altura no supere los 50 metros y su dimensión se justifique en el Proyecto correspondiente, y siempre con autorización expresa del Excmo. Ayto. de Guareña.

#### *Edificabilidad.*

La edificabilidad se fija en función de la superficie de parcela, siendo esta de 0,7913 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el cómputo de edificabilidad no se incluirán aquellos elementos tecnológicos exentos (hornos, chimeneas, filtros, transformadores, silos, cintas de transporte, tanques, depósitos, etc.) que no sean susceptibles de utilización como espacios funcionales polivalentes.

#### *Sótanos y Semisótanos.*

Podrán construirse sótanos y semisótanos en las edificaciones siempre que la cara inferior del forjado de techo se encuentre en alguno de sus puntos a una cota superior a la rasante del acerado o terreno en contacto con la edificación, y nunca a más de 100 cm.

Se permiten semisótanos con iluminación y ventilación natural. La altura libre mínima de los mismos será de 225 cm medidos a cara inferior del forjado de techo.

No computan edificabilidad la superficie de los mismos destinada al almacén de servicios o a usos que no requieran la estancia prolongada de personas.

#### *Salientes y vuelos.*

No se admiten ningún tipo de vuelo fuera de las alineaciones de edificación establecida.

#### *Separación a linderos.*

La edificación deberá retranquearse al menos 5 metros de la alineación oficial de acuerdo con el Plano de Alineaciones del Plan Parcial.

Igualmente deberá retranquearse 3 metros de los linderos que correspondan.

Los espacios libres perimetrales no podrán ocuparse con edificación alguna, debiendo asegurar en todo momento correcta accesibilidad para los servicios de prevención y extinción de incendios.

#### **Artículo 4.6. Condiciones estéticas.**

Toda construcción, tanto en su conjunto como en cada uno de los elementos que la definen, deberá adecuarse a las condiciones estéticas, de composición, de diseño, materiales y métodos constructivos de la zona. Cuando el Ayuntamiento estime que el Proyecto de una edificación de nueva planta, no cumple lo dispuesto en el apartado anterior, denegará la licencia solicitada, haciendo constar los motivos de la denegación.

#### *Fachadas y otros paramentos*

- La composición de fachadas, huecos y cubiertas será libre.
- El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.



- Los materiales, texturas y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados en el resto de la población.
- Los materiales a cara vista permitidos serán: piedra del lugar mampostería tosca o concertada; elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura color y morfología a los tradicionales empleados; ladrillo visto siempre que sea de calidad adecuada.
- Los materiales que quedan prohibidos son: el ladrillo visto de baja calidad o con tonos amarillentos, degradados o pintones; bloques prefabricados de hormigón sin enfoscar, excepto los diseñados para quedar vistos; aplacados cerámicos y vitrificados; terrazos y losetas en fachadas y zócalos.
- Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.
- Todas las medianeras y demás paramentos de las construcciones que, como consecuencia de la composición de las edificaciones o de las diferentes alturas de las colindantes, sean visibles desde los espacios libres de uso público se tratarán igual que las fachadas.
- En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento autorizará otros tratamientos para estos paramentos, siempre que se justifique en el Proyecto correspondiente que la elección de materiales, color, textura y diseño de formas se integra en la composición general del propio edificio y su entorno inmediato. La apreciación de estas circunstancias corresponde al Ayuntamiento.
- Se prohíbe expresamente impermeabilizar esta clase de paramentos con productos bituminosos de colores oscuros, fibrocemento o materiales similares desde el punto de vista estético.

#### *Cubiertas.*

Para conseguir la unidad en la composición se autorizan únicamente los siguientes materiales:

- Tejas curvas o mixtas de material cerámico o de hormigón de color rojo
- Chapa prelacada, de color rojo o verde

#### *Protecciones y carpinterías.*

Se prohíbe el aluminio en su color natural en paramentos visibles desde el exterior.

Se recomienda la cerrajería forjada de fundición o de perfiles de hierro pintados de tono oscuro.

Asimismo se recomienda la carpintería exterior de madera barnizada en su color o hierro para pintar en tonos oscuros.

#### **Artículo 4.7. Condiciones específicas para la parcela P-3 (E-1). Dotacional.**

En esta área será de aplicación plena la Ordenanza de las Normas Subsidiarias, "ZONA 5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SU5)" y en cualquier caso se dispondrá:

*Parcelaciones y segregaciones.*

Las parcelas dedicadas a usos concretos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso diferente a los asignados.

*Edificabilidad.*

La superficie máxima construida será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada en la ordenanza.

**Artículo 4.8. Condiciones específicas para la parcela P-4 (ZV-1.)**

En esta área será de aplicación plena la Ordenanza de las Normas Subsidiarias, "ZONA 6. SISTEMA DE ESPACIO LIBRES (SU6)". Se permite la ocupación por las construcciones de hasta el 10% de la superficie de la zona.

*Parcelaciones y segregaciones.*

Las parcelas destinadas a estos usos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso.

Siendo bienes públicos no se permite la enajenación por venta, arrendamiento o cesión de propiedad o uso.

*Elementos fundamentales y usos*

Arbolado y Cultivo de Flores(plantación y ajardinamiento). Estancia de las personas para el reposo y juegos.

*Instalaciones permitidas.*

Las establecidas en la Ordenanza de las Normas Subsidiarias, "ZONA 6. SISTEMA DE ESPACIO LIBRES (SU6)" para áreas de superficie mayor de 1.000m<sup>2</sup>.

*Condiciones específicas.*

No podrán instalarse especies arbóreas, ni arbustivas, ni mobiliario urbano, ni instalaciones, en una franja de 4,00 m paralela al límite de la zona verde con el desagüe de la Comunidad de Regantes del Zújar para permitir el acceso y el paso a fin de realizar labores de mantenimiento y limpieza del referido canal de desagüe.

**Artículo 4.9. Condiciones específicas para la parcela P-6 (Servicios Públicos Infraestructuras), CT.**

En esta área será de aplicación plena la Ordenanza de las Normas Subsidiarias, "ZONA 5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SU5)" y en cualquier caso se dispondrá:

Parcela destinada a Servicios Públicos Infraestructuras, concretamente para instalar un Centro de Transformación de la compañía suministradora de electricidad.

*Parcelaciones y segregaciones.*

Las parcelas destinadas a estos usos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso.

*Elementos fundamentales y usos*

Ubicación de Centro de Transformación. Todas las construcciones quedan afectadas en su uso al servicio instalado, prohibiéndose expresamente uso residencial, uso comercial, y uso industrial.

*Instalaciones permitidas.*

Centro de Transformación para la Compañía suministradora de electricidad.

*Condiciones específicas.*

Los Centros de Transformación se situarán preferentemente en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno. Serán accesibles desde la vía pública y el acceso será pavimentado.

**CAPÍTULO 5****NORMAS DE URBANIZACIÓN. CUADERNO DE CONDICIONES PARA EL  
DESARROLLO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA*****Artículo 5.1. Ejecución de la Urbanización.***

La ejecución material de la urbanización inherente a la ordenación se llevará a efecto mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización definirá técnicamente, cuantificará y evaluará cada uno de los elementos de la Ordenación integrantes de la red viaria, de los espacios libres de uso público, y de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, energía eléctrica, saneamiento, telefonía, alumbrado público y cualquier otra que fuese necesaria, pudiendo incorporar la definición de aquellas otras obras y servicios que, aun cuando no estuvieran previstos en el Plan Parcial, pudieran contribuir al mejor resultado final de la citada urbanización.

La documentación formal de los Proyectos de Urbanización se remitirá a la que al respecto señala la LSOTEX., y su contenido cumplirá las condiciones de ejecución que, respecto a cada elemento de la ordenación, se establecen en el siguiente articulado.

***Artículo 5.2. Condiciones de ejecución de la red viaria.***

La realización de la red viaria conllevará las operaciones propias de este tipo de obras, es decir: movimientos de tierras, terraplenados, desmontes y explanaciones, pavimentación de calzadas y zonas de aparcamientos, encintado y pavimentación de acerados, así como implantación de arbolado y de los elementos de señalización viaria exigibles.

Todo lo anterior se realizará, tanto en su proyección como en su ejecución, atendiendo a las siguientes prescripciones:

*Condiciones generales de urbanización.*

- a) El encintado de aceras se realizará con piezas prefabricadas de hormigón.
- b) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100º de 8 m. y en ángulos inferiores a los 100º de 15 m.
- c) El proyecto de Urbanización distingue entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, realizándose su señalización de conformidad con las disposiciones de la Oficina de Tráfico Municipal.

*Aparcamientos.*

- a) Las plazas deberán estar convenientemente señalizadas.

Los viales de la urbanización se ejecutan de la siguiente forma:

El vial de acceso se ejecuta con las condiciones que establezca en el estudio de viales. Se realiza un previsión de firme con 75 cm de Suelo Seleccionado + dos capas de Zahorra Artificial+ 5 cm de MBC G-20+ 5 cm de MBC S-12. En la fase de ejecución de obras, con el movimiento de tierras al 100% se revisará el paquete de firme y se intentará adaptar el mismo a las recomendaciones del estudio de viales.

El acerado de 1.80 m de ancho se colocará sobre firme de Suelo Seleccionado con CBR<10 en espesor necesario para alcanzar la cota deseada y sobre ese firme se coloca una solera de hormigón armada de 15 cm de espesor.

Acceso provisional en margen derecho de la carretera EX-105 (pk 22+000).

Se realizará acceso desde la carretera EX-105 (pk 22+000, margen derecha) al camino público identificado por la parcela n.º 9032 - polígono n.º 520 del término municipal de Guareña (Badajoz), identificado en catastro como "Camino 6004-D. Guareña (Badajoz), uso agrario, vía de comunicación de dominio público".

El acceso es para la conexión con la referida carretera del vial de acceso a los terrenos incluidos en las parcelas n.º 177 y n.º 220 del polígono n.º 520 (término municipal de Guareña), en los que se desarrolla el presente Plan Parcial.

El acceso consiste en la ejecución de:

- Entrada desde el carril derecho, mediante cuña de deceleración.
- Acondicionamiento del acceso de un camino público, identificado por la parcela catastral n.º 9032 - polígono n.º 520 del término municipal de Guareña. Este acondicionamiento permite todos los movimientos para el tráfico.
- Salida e incorporación al carril derecho mediante cuña de aceleración reducida de 60 m de longitud.
- Posibilidad de realizar giros a la izquierda.

El firme de los carriles adicionales será el mismo firme del que consta la calzada principal. En este caso disponemos de las cuñas de deceleración/aceleración. La categoría de tráfico pesa-



do es la T2, por lo que se propone una sección de firme para el acceso compuesta por (explanada E3):

- 25 cm de zahorra artificial.
- 20 cm de mezcla bituminosa: 5 cm "AC 16 SURF S", 5 cm "AC 22 BIN S", 10 cm "AC 22 BASE G".

### **Artículo 5.3. Condiciones de ejecución de la red de abastecimiento de agua.**

Las obras correspondientes a esta red comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de todos los elementos y conducciones de su trazado interior, los correspondientes a la conexión de acometidas desde la red general exterior y a la dotación de bocas de riego e hidrantes contra incendios que sean necesarias.

En su proyección y ejecución deberán observarse las siguientes condiciones:

Dotación mínima.

Se establece como dotación mínima según los diferentes usos:

- Uso Industrial..... 10 l/m<sup>2</sup> uso industrial/día.
- Riego..... 80 m<sup>3</sup>/día/Hectárea de zona verde.

#### *Características de la red.*

La presión mínima exigible en el punto más desfavorable de la red es de 2 atmósferas.

Se proyecta la ampliación de la red de abastecimiento de agua continuando una red de distribución mallada existente, manteniendo las mismas características técnicas.

El abastecimiento del polígono industrial se efectúa a través de la red municipal a través de una conducción de polietileno de 110 mm de diámetro.

Se ampliará la red mallada con el mismo tipo de conducción con un diámetro de 110 mm. excepto el propio ramal punta que abastece la nueva calle.

La red de distribución de agua discurrirá enterrados por el acerado de los viales en zanjas con una anchura de 0,50 m y 0,80 m de profundidad. Los tubos enterrados se asentarán en una cama de arena de 10 cm de espesor, recubriendo con el mismo material hasta 10 cm sobre dicho tubo. El relleno del resto de la zanja se realizará con el material sobrante de la propia excavación. En el caso de que la tubería cruzase viales con tráfico pesado, la arena será sustituida por hormigón en masa HM 15/25 para la protección de los tubos a aplastamiento.

La ampliación de la red de distribución contará con las válvulas de compuerta de cierre elásticos necesarias para el control del tramo a ampliar, así como de las bocas de riego y acometidas individuales de las parcelas de nueva creación. Dada las características de las parcelas a abastecer, las acometidas individuales serán de polietileno de alta densidad de 65 mm de diámetro y 10 atm de presión.

En la parcela destinada a Espacios Libres (Zonas Verdes), se deja prevista una acometida de agua a la que posteriormente se conectará el sistema interior de riego.



Las bocas de riego se conectarán a la red general con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

#### **Artículo 5.4. Condiciones de ejecución de la red de saneamiento.**

Como se ha comentado apartados anteriores la red de saneamiento es separativa y consta de los siguientes criterios:

Se resuelve mediante una red separativa con canalizaciones independientes para aguas negras, aguas de escorrentía de pluviales de las parcelas de uso industrial y aguas pluviales propiamente dichas.

- Las aguas pluviales del vial y de las cubiertas de las edificaciones se vierten directamente al desagüe de la comunidad de regantes del Zújar.
- Las aguas fecales se conectan a la red de saneamiento municipal.
- Las aguas de lluvia de escorrentías de los patios de la urbanización de las parcelas se verterán al desagüe de la comunidad de regantes del Zújar previo tratamiento, para no superar los Valores Límites de Emisión establecidos por el órgano Hidrográfico.

Deberán observarse en su proyección y ejecución las siguientes condiciones:

##### *Características de la red.*

- Se fijan los diámetros mínimos de tuberías a utilizar en 25 cm. en los viales y 20 cm en las acometidas domiciliarias.
- La pendiente mínima será del 0,1 %.
- En cada comienzo de ramal se dispondrá de una cámara de descarga, siempre que lo requiera el tramo.
- Los conductos serán, preferiblemente, con uniones en campana estancos y anillados de caucho.
- Se colocarán pozos de registro en todos los encuentros de conducciones y a distancias máximas de 50 m en trazados rectos.
- Cada 50 m y en los encuentros de las calles se construirán imbornales para la recogida de las aguas pluviales. Tendrán el carácter de sifónicos conectados a la red mediante pozos registrables.

#### **Artículo 5.5. Condiciones de ejecución de la red de energía eléctrica.**

Los trabajos a realizar en alta tensión para dotación de las parcelas, se limitarán a las siguientes acciones:

##### *Desvío de la línea aérea de 22 kV existente.*

Actualmente sobre las parcelas discurre una línea de alta tensión de 22 kV propiedad de Hijos de Jacinto Guillén Distribución Eléctrica S.L., la cual divide la parcela de Industrial en 2 partes lo que limita su crecimiento en un futuro.



Se pretende incluir tres apoyos para desviar en el interior de la parcela Industrial la línea para un mejor aprovechamiento del suelo industrial.

Dado que se trata de una línea de Hijos de Jacinto Guillén Distribución Eléctrica S.L., corresponderá a ésta realizar dicho trabajo de desvío previa petición de oferta y aceptación por parte del interesado.

#### *Centro de Transformación.*

Como la urbanización se encuentra aislada de la red de baja tensión que abastece el municipio, desde el desvío de la línea aérea de 22 KV descrito anteriormente, se debe dar servicio eléctrico a todas las Parcelas y Servicios de la Urbanización, según proceda, en Baja o Alta Tensión.

#### *Dotación de infraestructura en Alta Tensión a la parcela de uso industrial P-1.*

La parcela de uso industrial P-1 tendrá asignada una potencia eléctrica en Alta Tensión. Para ello se utilizará uno de los apoyos realizados para el desvío de la línea.

Será necesario la apertura y cierre de la línea en anillo que discurre por el entrono entre los apoyos 27 y 28 de la línea "las gamitas" desde el nuevo apoyo 27-3, se realizará una doble bajada para incluir en la línea un Centro de Transformación Compañía-Cliente para dotar la parcela industrial P-1. Se realizará mediante conductor de 18/30 kV RHZ1 3x(1x240 mm<sup>2</sup>) Al instalado bajo tubo de 160 mm de diámetro y arquetas normalizadas cada 40 m. Tendrá una distancia aproximada de 60 + 60 m. La asignación de potencia parcela uso Industrial será de 2726.40 kW.

#### *Dotación de infraestructura en Alta Tensión a las parcelas de uso industrial P-2 y uso Equipamiento P-3.*

Las parcelas de uso industrial P-2 y uso Equipamiento P-3 tendrán asignadas una potencia eléctrica en Alta Tensión. Para ello se utilizará otro de los apoyos realizados para el desvío de la línea.

En la acción de apertura y cierre de la línea en anillo que discurre por el entrono entre los apoyos 27 y 28 de la línea "las gamitas" desde el nuevo apoyo 27-1, se realizará una doble bajada para incluir en la línea un Centro de Seccionamiento de Compañía para dotar la parcela industrial P-2 y también la P-3. Se realizará mediante conductor de 18/30 kV RHZ1 3x(1x240 mm<sup>2</sup>) Al instalado bajo tubo de 160 mm de diámetro y arquetas normalizadas cada 40 m. Tendrá una distancia aproximada de 184 + 184 m. La asignación de potencia parcela uso Industrial P-1 será de 369 kW y la parcela uso Equipamiento será de 364 KW.

#### *Dotación de infraestructura en Baja Tensión a la parcelas P-4 (Zona Verde) y Parcela P-5 (Vial e Infraestructuras).*

Las parcelas P-4 (Zona Verde) y Parcelas P-5 (Vial Infraestructuras) tendrán asignadas una potencia eléctrica en Baja Tensión. Para ello se partirá del Centro de Seccionamiento de Compañía para dotar a las Parcela Industrial P-2 y Parcela Equipamiento P-3.

Partiendo del Centro de Seccionamiento de Compañía se intercala un Centro de Transformación Compañía para dotar de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a la Zona Verde y Vial, los siguientes servicios:



- a) Alumbrado Público.
- b) Sistema de Bombeo Saneamiento.
- c) Zona verde.

Partiendo de las bornes de Baja Tensión del Centro de Transformación, se realizará la conexión al Armario de Baja Tensión UNESA mediante un conductor de 0,6/1 KV RV 3x150/70 mm<sup>2</sup>.

Desde el Armario de Baja Tensión UNESA, se realizarán tres redes de distribución en Baja Tensión para los tres suministros a implantar y con la siguiente configuración:

- a) Alumbrado Público: Potencia asignada 10 KW. Conductor 0,6/1 KV RV 3x95/50 mm<sup>2</sup>.
- b) Sistema de Bombeo Saneamiento: Potencia asignada 10 KW. Conductor 0,6/1 KV RV 3x95/50 mm<sup>2</sup>.

Zona Verde: Potencia asignada 20 KW. Conductor 0,6/1 KV RV 3x95/50 mm<sup>2</sup>.

#### **Artículo 5.6. Condiciones de ejecución de la red de alumbrado público.**

Las obras de urbanización relativas a la Red de Alumbrado Público incluirán la instalación y puesta en servicio de las luminarias y demás elementos integrantes de los puntos de alumbrado, y de las conducciones de alimentación y acometida a los mismos desde el Centro de Transformación.

En su proyección y ejecución se observaran las siguientes condiciones:

##### *Distribución.*

Las líneas de distribución de nueva creación serán siempre subterráneas.

##### *Nivel de iluminación.*

Se fijarán de acuerdo con el carácter de la vía.

Vario áreas industriales: Iluminación mínima de 20 luxes.

Coefficiente de uniformidad: superior a 0,35.

##### *Elementos.*

La totalidad de elementos usados en la instalación de alumbrado público deberá coincidir con los modelos establecidos por la Normativa Municipal. Se utilizarán lámparas de la marca PHILIPS, modelo MASTER CITY.

El sistema de accionamiento del alumbrado llevará doble nivel sin línea de mando

De acuerdo con estos estudios, las opciones de alumbrado adaptado son los siguientes:

- Calle de nueva creación. Se adopta un alumbrado unilateral con una interdistancia de 22 m, cumpliendo con la legislación vigente.

**Artículo 5.7. Condiciones de ejecución de las redes de telefonía y de otros servicios infraestructurales.**

Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía: Se proyecta la ampliación de la red de telefonía continuando una red de distribución existente, propiedad de la compañía distribuidora de telefonía, manteniendo las mismas características técnicas.

Se ejecutará mediante conducción enterrada con tubos de PVC corrugados de 63m y arquetas tipo "H" en los registros, cambios de dirección y acometidas.

**Artículo 5.8. Condiciones de tratamientos de los espacios libres.**

Las obras de urbanización correspondientes al acondicionamiento de los Espacios Libres del Ámbito incluirán plantación de arbolado en las zonas verdes.

Tanto en la proyección y ejecución del tratamiento y acondicionamiento de éstas áreas como en los elementos a emplear, se observarán las directrices municipales al respecto, y en especial lo siguiente:

Condiciones de urbanización en áreas peatonales, áreas ajardinadas y áreas de equipamiento.

- a) El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos.
- b) El proyecto desarrollará la urbanización integral estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por su ámbito.
- c) El tratamiento de arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación dado que esta corresponde a la iniciativa pública.

**CAPÍTULO 6****OTRAS CONDICIONES****Artículo 6.1. Condiciones higiénicas y de seguridad.**

Los usuarios de las industrias instaladas en el Plan Parcial, deberán ajustarse a las normas reguladoras del mismo y a las distintas normas y prescripciones establecidas en la legislación vigente en la materia, y especialmente en todo lo referente a la aplicación y cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra incendios en Establecimientos Industriales.

**Artículo 6.2. Medidas ambientales.***Condiciones generales.*

Todas las edificaciones destinadas a los usos permitidos, deberán cumplir las condiciones establecidas por la reglamentación vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan Parcial y durante su ejecución.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte



deberá someterse a su criterio. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar invariables desde el punto de vista ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

Todas las actividades que se pretendan implantar en el área del Plan Parcial deberán cumplir las condiciones expuestas a continuación sin perjuicio de la aplicación del resto preceptos legales aplicables.

#### *Contaminación acústica y vibratoria.*

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y el Decreto de 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamento de Ruidos y Vibraciones para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### *Aguas residuales.*

Las aguas residuales que no sean las estrictamente procedentes de los aseos no podrán verterse a cauce libre ni canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad que las aguas residuales se someterán a depuración por procedimientos adecuados, hasta alcanzar la calidad fijada en la Reglamentación vigente.

Todo el proceso de depuración de aguas residuales deberá resolverse dentro de cada parcela de forma que estén garantizados los parámetros mínimos exigidos del efluente.

En ningún caso las aguas residuales-depuradas natural o artificialmente, deberán añadir a los cauces públicos componentes tóxicos o perturbadores en cantidades tales que eleven su composición por encima de límites, que impidan su utilización a causa de riesgo de intoxicación humana.

#### *Residuos gaseosos.*

Las emisiones gaseosas de la industria que se instalan, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

#### *Medidas preventivas y correctoras durante la fase de ejecución de las obras.*

Previamente al comienzo de las obras se procederá a la retirada de la tierra vegetal de las zonas a ocupar para su posterior utilización en las tareas de restauración y revegetación. Dicho substrato se acopiará en montones no superiores a los 2 metros de altura para garantizar el mantenimiento de sus características físicas, químicas y biológicas esenciales. Esta tierra vegetal se acopiará en áreas sin valor ambiental, a disposición de quienes puedan aprovecharla para labores de restauración y mejora ambiental.

Se procederá al riego sistemático de las superficies que puedan provocar elevados niveles de emisión de partículas en la fase de obra. Se controlará la emisión de gases y contaminantes



de los vehículos y maquinaria con su continua puesta a punto, así como la generación de ruidos con la utilización de silenciadores.

Así mismo, está prohibido el paso o estacionamiento de vehículos y maquinaria fuera de las zonas previstas, las cuales serán balizadas adecuadamente.

No se permitirá el funcionamiento de ninguna fuente sonora cuyo nivel de recepción externo (NRE) sobrepase a límite de propiedad los valores de recepción establecidos.

Se pondrá especial atención en la retirada de cualquier material no biodegradable y/o contaminante, generado en la realización de los trabajos habituales de la explotación (plásticos, vidrios, metales; etc.). Estos residuos deberán ser gestionados conforme a la legislación vigente.

*Medidas de carácter general:*

Deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellos proyectos de Industrias incluidos en la normativa ambiental Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y Decreto 45/91, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema de la Comunidad Autónoma de Extremadura (convalidado por el Decreto 25/93, de 25 de febrero).

Cualquier modificación que dé lugar a cambios sustanciales en el proyecto definitivamente aprobado deberá ser comunicada a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental.

Dichas modificaciones no podrán llevarse a cabo hasta que no hayan sido informadas favorablemente por esta Dirección General.

## CAPÍTULO 7

### CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE CADA PARCELA Y ÁREA

#### **Artículo 7.1. Ordenación pormenorizada.**

En los dos Capítulos anteriores de estas Ordenanzas se han regulado las Condiciones Generales tanto de Usos como de Edificación, las condiciones específicas que, al respecto, se establecen a continuación quedarán restringidas, en cuanto a su ámbito de aplicación, a cada parcela, a que se refiera de la ordenación detallada directa del ámbito que gráficamente se detalla en el Plano de Ordenación O.2 del presente Plan Parcial.

La ordenación establecida en el presente Plan Parcial establece en el ámbito una serie de zonas diferenciadas en las que encuentran acomodo las diferentes parcelas y áreas resultantes del trazado de la citada ordenación:

- a. Zona Industrial y sus Usos Compatibles.

Integrada por las parcelas P-1 y P-2

- b. Zona de Equipamiento.



Integrada por la parcela P-3 (E-1.)

c. Sistema de Espacios Libres.

Integrada por la parcela P-4 (ZV-1.)

d. Sistema Viario. P-5 (V-1).

e. Servicios Públicos Infraestructuras. Centro de Transformación. P-6 (SPI.), CT.

Las condiciones particulares establecidas para cada parcela y área diferente (junto con lo especificado en los Capítulos 4 y 5 de las presentes Ordenanzas) son las que se especifican en el "Cuadro de Características de cada Parcela" que le corresponde de cuantos a continuación acompañan a estas Ordenanzas.

### ***Artículo 7.2. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Parcela P-1.***

Zona de Ubicación. Industrial

Superficie Total de la Parcela: 33.653,06 m<sup>2</sup>.

Superficie máxima edificable: 26.629,79 m<sup>2</sup>

Número máximo de plantas. 2 plantas.

Titularidad final prevista de terrenos. PRIVADA.

### ***Artículo 7.3. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Parcela P-2 (Cesión).***

Zona de Ubicación. Industrial

Superficie Total de la Parcela: 3.739,23 m<sup>2</sup>.

Superficie máxima edificable: 2.958,86 m<sup>2</sup>

Número máximo de plantas. 2 plantas.

Titularidad final prevista de terrenos. PRIVADA.

### ***Artículo 7.4. Condiciones Particulares de Uso y Edificación del área P-3 (E-1).***

Zona de Ubicación. Equipamiento

Superficie Total de la Parcela. 2.276,05 m<sup>2</sup>

Ocupación: Parcelas superiores a 100m<sup>2</sup> el 80%. Parcelas Inferiores a 100m<sup>2</sup> el 100%.

Número máximo de plantas. 2 plantas (7 metros)

Edificabilidad Resultante de aplicar las condiciones de ocupación 3.641,68 m<sup>2</sup> t

Titularidad final prevista de terrenos. PÚBLICA

### ***Artículo 7.5 Condiciones Particulares de Uso y Edificación del área P-4 (ZV-1).***

Zona de Ubicación. Zonas Verdes y Espacios Libres.

Superficie Total de la Parcela: 4.552,10 m<sup>2</sup>.

Titularidad final prevista de terrenos. PUBLICA.

**Artículo 7.6. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Parcela P-5 (V-1).**

Zona de Ubicación. Viario de acceso y aparcamiento.

Superficie Total de la Parcela: 1.276,00 m<sup>2</sup>.

Titularidad final prevista de terrenos. PUBLICA.

**Artículo 7.7. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Parcela P-6 (SPI), CT.**

Zona de Ubicación. Servicios Públicos Infraestructuras. Centro de Transformación.

Superficie Total de la Parcela: 24.56 m<sup>2</sup>.

Titularidad final prevista de terrenos. Privada para posterior cesión a compañía suministradora de electricidad.

• • •

