I DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

DECRETO 183/2016, de 22 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 209/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1.ª Fase", en Badajoz. (2016040210)

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, y considerando que las alteraciones propuestas han de ser consideradas como modificación del Proyecto de Interés Regional, a tenor de lo previsto en el párrafo 2 del artículo 67 la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y 100.3 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX), y considerando asimismo que conforme a los artículos 130.2 de este último cuerpo legal y 67.3 de la LSOTEX han de seguirse los mismos trámites prescritos para su aprobación, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el artículo 62 de la LSOTEX.

La modificación del Proyecto de Interés regional tiene por objeto el establecimiento de una nueva ordenación urbanística, cambio del plan de etapas, sustitución de la Junta de Extremadura en la posición jurídica del SEPES como promotor del proyecto de interés regional, cambio del proyecto de urbanización original y modificación del articulado de su normativa.

La presente modificación está motivada por la necesidad de utilizar como red ferroviaria de apoyo la línea de ferrocarril existente "Madrid-Badajoz-Évora-Lisboa" en lugar del futuro "AVE Madrid-Badajoz-Lisboa" (cuya completa construcción y puesta en servicio no se producirá a medio plazo), siendo preciso el establecimiento de una nueva ordenación del ámbito del Proyecto de Interés Regional, adaptándola a la realidad de la situación actual en cuanto a posibilidad de usos y conexión viaria que permita dar viabilidad a la ejecución del Proyecto de Interés Regional y optimizar el diseño interior de la plataforma; por las circunstancias socioeconómicas existentes y por la conveniencia de impulsar el desarrollo de la primera fase de la Plataforma Logística, suponiendo la actuación un impacto económico positivo en el conjunto de Extremadura.

Conforme a lo previsto en el artículo 62.4 de la LSOTEX, la aprobación, en su caso, de la modificación del proyecto producirá los efectos propios de los planes urbanísticos previstos en el apartado 1 del artículo 79 de la LSOTEX.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 25 de junio de 2015.

Siendo favorable el informe definitivo del Ministerio de Fomento, sobre la modificación del Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1.ª fase".

Atendiendo al Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, es la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio la que ejerce las competencias de ordenación del territorio, urbanismo y transporte asignadas a la anterior Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo.

A tenor de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 9.1.32), y conforme determinan los artículos 62.3.b) y 67.3 de la LSOTEX y el artículo 4.2.f) del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los artículos 60 y siguientes de la LSOTEX.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 22 de noviembre de 2016,

D I S P O N G O :

1. Aprobar definitivamente la modificación del Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1.ª Fase", en Badajoz, consistente en el establecimiento de una nueva ordenación urbanística, cambio del plan de etapas, sustitución en la posición jurídica del promotor, cambio del Proyecto de Urbanización original y modificación del articulado de su normativa.

2. Las previsiones de la modificación del citado Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en la misma, formarán parte de la ordenación urbanística municipal conforme al régimen establecido en el artículo 61.1.j) de la LSOTEX, y sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación urbanística.

3. La Junta de Extremadura ejecutará, en su caso, las obras comprendidas o derivadas de la modificación del Proyecto de Interés Regional, como promotor, según establecen los artículos 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.

4. La ejecución del Proyecto de Interés Regional se realizará, sobre la base de esta modificación y con arreglo al proyecto o proyectos técnicos que concreten las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, que comprendan, con el grado de precisión necesario para su realización material bajo la dirección de técnico distinto al autor, conforme a lo establecido en el artículo 64.2 de la LSOTEX.

5. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, que se adjunta

como Anexo al decreto, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 22 de noviembre de 2016.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

La Consejera de Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio,
BEGOÑA GARCÍA BERNAL

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva de esta modificación, la normativa urbanística queda redactada en los siguientes términos:

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO PRIMERO
GENERALIDADES Y CONCEPTOS

SECCIÓN 1: GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente normativa urbanística tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo (en adelante PLSE) 1.ª Fase, como área especializada en las instalaciones y servicios de transporte de mercancías y actividades logísticas e industriales, que desarrolla este Proyecto de Interés Regional (PIR) de acuerdo con lo establecido en los artículos 60 a 67 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Tendrán carácter de ordenación estructural el contenido de los artículos: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 39, 57, así como el correspondiente plano de ordenación estructurante; y carácter de ordenación detallada el resto de las determinaciones.

Artículo 2. Obligatoriedad.

El contenido de esta normativa urbanística es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

Artículo 3. Interpretación de la normativa.

1) Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en la presente Normativa, se estará a lo dispuesto en:

— La legislación estatal en vigor en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

— La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

— El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

— El Plan General Municipal de Badajoz, aprobado definitivamente el 7 de noviembre de 2007 por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

Y la normativa sectorial aplicable, y en especial:

— La legislación estatal en vigor en materia ferroviaria.

— La legislación en vigor en materia de carreteras.

2) En caso de existir contradicción entre la normativa y los planos del presente PIR, primará lo dispuesto en esta normativa.

3) Cuando existan dudas razonables en la interpretación de la normativa, será el Ayuntamiento quien emita las pautas o criterios aclaratorios que hubieran de servir para los siguientes casos similares, sin que en ningún caso, puedan suponer una modificación del planeamiento.

Artículo 4. Condiciones de vigencia, modificación, revisión y tramitación del PIR.

1) El PIR tendrá vigencia indefinida en todas sus determinaciones en conformidad con la LSOTEX.

2) Se procederá a la revisión del PIR, de conformidad con la LSOTEX., cuando se produzca la alteración integral de la ordenación establecida en el PIR y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural. Cuando se pretendan introducir cambios sustanciales en los criterios de ordenación y que afecten a la estructura general del ámbito, los accesos viarios establecidos al ámbito de actuación, la variación de las Áreas Funcionales y los usos globales y edificabilidades establecidas en las mismas.

La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte o bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Su tramitación y aprobación seguirá los mismos procedimientos establecidos para el presente PIR, de acuerdo con el artículo 62 de la LSOTEX.

La ordenación estructural está integrada por los elementos de Viario Estructurante, Reserva viaria, Sistema Ferroviario, Equipamiento: Terminal Intermodal, Servicios Técnicos y Espacios Libres y Zonas Verdes (ver plano O.2.3 Ordenación Estructural), así como las determinaciones normativas derivadas de la clasificación del suelo y la determinación del uso global, los aprovechamientos y las densidades máximas.

3) Se entiende por modificación del PIR, de conformidad con la LSOTEX, toda alteración de su ordenación o determinaciones que no constituyen supuesto de revisión y, en general, las que pueden aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del PIR por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y/o a la zonificación y usos definidos en el mismo.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Su aprobación seguirá la misma tramitación y cauces que para la aprobación del presente PIR, de acuerdo con el artículo 62 de la LSOTEX.

4) Constituirá supuesto de modificación:

— La variación del Sistema Viario Estructurante y del Sistema de Espacios Libres, incluido en la ordenación del presente PIR.

— La modificación total o parcial de la calificación urbanística.

5) Podrán alterarse, sin constituir supuesto de revisión o modificación del PIR y siempre de manera justificada, los reajustes puntuales y de escasa entidad que el desarrollo de las obras de Urbanización Pública pueda introducir en la definición de la estructura urbana del conjunto, tanto en los Sistemas Estructurantes como en los Sistemas de Articulación Interior.

Artículo 5. Sistema de obtención de los terrenos.

El sistema de actuación según lo dispuesto en la LSOTEX será el de expropiación. El presente documento establece la utilidad pública de los terrenos y faculta para la obtención mediante expropiación del ámbito de planeamiento y de las zonas exteriores a la delimitación necesarias para la implantación de las conexiones con las infraestructuras previstas en el Proyecto de Urbanización.

SECCIÓN 2: CONCEPTOS

Artículo 6. Terminología.

La terminología y definición de conceptos aplicables son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, salvo indicación expresa en contra.

Además, se define la siguiente terminología específica:

Manzanas: Son las unidades superficiales continuas que quedan divididas por el Sistema Viario (Estructurante e Interior), y el Sistema de Espacios Libres, definidas en el plano de ordenación "Calificación, normas zonales y elementos de ordenación" del presente PIR.

TÍTULO SEGUNDO
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 7. Clasificación del suelo.

El presente PIR clasifica el suelo como Suelo Urbanizable (SUB) de Uso Global Industrial, aprueba la ordenación detallada, calificación del suelo y normativa urbanística, y el anteproyecto de Urbanización, por lo que, una vez ejecutada la urbanización, el suelo quedará clasificado como Suelo Urbano.

SECCIÓN 2: CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 8. Zonas de calificación.

1) Dentro del ámbito del PIR de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo 1.ª Fase, se distinguen las siguientes zonas, con regulación específica en el Título Cuarto "Normas Particulares":

   Logístico Industrial (LI).

   Centro Empresarial y de Servicios (CES).

   Equipamiento: Terminal Intermodal (TI).

   Servicios Técnicos (ST).

   Espacios Libres y Zonas Verdes (EL-ZV).

   Sistema Viario.

   Sistema Ferroviario (SF).

2) La ordenación y calificación del suelo queda definida en el Plano de Ordenación O.2.- "Calificación, normas zonales y elementos de ordenación".

Artículo 9. Aplicación de las normas de zona.

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

Artículo 10. Zonas de protección.

Los titulares de parcelas afectadas por la franja de protección de cualquier infraestructura o ámbito de dominio público de acuerdo a la normativa sectorial aplicable, deberán solicitar autorización previa de la Administración u organismo competente cuando pretendan acometer cualquier obra dentro de la misma.

Artículo 11. Usos establecidos.

A los efectos previstos en la presente normativa se establecen los siguientes usos:

a) Logístico, corresponde a todas las actividades relativas al transporte, logística (almacenamiento, depósito, actividades de valor añadido, etc.) y distribución de mercancías y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

b) Industrial, corresponde a las actividades de transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenamiento y el comercio mayorista.

c) Intermodal - Terminales ferroviarias dedicadas: Áreas con acceso ferroviario directo al interior de la parcela y, en su caso, al interior de las edificaciones (naves) para el transbordo de mercancías entre modos de transporte (carretera-ferrocarril).

d) Empresarial, concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios a terceros: Sedes de empresas, centros de empresas (Pymes), centros tecnológicos y de innovación, centros de formación, centros de servicios empresariales, centros de congresos, etc.

e) Comercial, relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías: Locales especializados, galerías comerciales, grandes superficies/almacenes, centros comerciales, centros de comercio mayorista, etc.

f) Servicios, concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios a terceros (servicios a vehículos, a empresas y a personas).

Administrativo.

Restauración y hostelería.

Aparcamiento de vehículos pesados.

Aparcamiento de vehículos ligeros.

Estación de Servicio.

Talleres de vehículos.

Locales de exposición o venta de vehículos.

g) Equipamiento:-Terminal Ferroviaria Intermodal, corresponde a las instalaciones vinculadas al transporte contempladas como equipamiento público (englobadas en la categoría de infraestructuras-servicios urbanos (I-S) que establece el Reglamento de Planeamiento de Extremadura), destinadas a la prestación de servicios a terceros en relación al intercambio modal ferrocarril-carretera y a los servicios directamente conexos (servicios a contenedores, a la carga, de la carga, servicios de red, etc.).

h) Red Viaria, corresponde a la infraestructura destinada al movimiento de peatones y vehículos en superficie.

i) Red Ferroviaria, corresponde a los terrenos ocupados por las vías soporte de ferrocarril y su zona de servidumbre y protección.

j) Espacios Libres y Zonas Verdes, en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.

k) Servicios Técnicos, referido a los servicios urbanos de carácter supraestructural (Instalaciones de depuración, subestación eléctrica, centros de transformación, punto limpio, etc.).

l) Todos los usos compatibles definidos en las normas zonales.

SECCIÓN 3: CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 12. Usos permitidos.

Se considerarán como usos permitidos los indicados como Usos Predominantes y Usos Compatibles para cada zona de calificación contenida en el Título Cuarto "Normas Particulares".

En general se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de superficie de la edificación o parcela donde se implante, si bien se podrá permitir hasta el 50% si del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

Artículo 13. Usos Prohibidos.

Están prohibidos todos los Usos no Predominantes ni Compatibles.

Artículo 14. Condiciones de los usos.

En los usos que se establezcan al amparo de este PIR, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica vigente que le sea de aplicación y a las condiciones que para ellos determinen las normas urbanísticas del Plan General Municipal.

SECCIÓN 4: ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 15. Redacción de Estudios de Detalle (E.D.).

Podrán redactarse Estudios de Detalle en cualquier ámbito interior del PIR de la PLSE 1.ª Fase, con las condiciones y alcance que establece el artículo 73 de la LSOTEX.

SECCIÓN 5: UNIDADES DE ACTUACIÓN

Artículo 16. Unidades de Actuación.

El PIR delimita una única Unidad de Actuación, que abarca la totalidad del ámbito, si bien, las obras de urbanización podrán ejecutarse en distintas etapas definidas en el Proyecto de Urbanización.

SECCIÓN 6: PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

Artículo 17. Proyecto de Reparcelación.

En el desarrollo de las previsiones del PIR, se redactará como documento independiente un único Proyecto de Reparcelación que abarcará la totalidad del PIR.

El Proyecto de Reparcelación, como las sucesivas Parcelaciones que pudieran efectuarse en el ámbito de este PIR cumplirán las condiciones especificadas en este epígrafe.

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a lo dispuesto en la LSOTEX y su normativa reglamentaria de desarrollo; así como a las normas generales del Plan General Municipal y Ordenanza de Urbanización en lo que no se oponga en lo establecido en el PIR.

Artículo 18. Parcela mínima.

La parcela mínima será la establecida en cada Norma Zonal.

No se permitirán parcelaciones de terreno que den lugar a la aparición de parcelas con superficies inferiores a la mínima, salvo lo establecido en el artículo 97.

Artículo 19. Agrupación de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones con los siguientes requisitos:

— La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

— La parcela resultante queda sujeta a las normas particulares señaladas para las parcelas de origen.

— En el caso de tratarse de parcelas pertenecientes a distintas zonas de calificación se aplicarán las condiciones de cada una de ellas a la parte correspondiente de la nueva parcela resultante.

— Los retranqueos de la parcela resultante se medirán sobre los nuevos linderos.

Artículo 20. Segregación de parcelas.

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

— La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

— Las parcelas resultantes quedan sujetas a las normas particulares señaladas para la parcela de origen.

— Las parcelas resultantes no tendrán superficies ni frentes de fachada inferiores a los establecidos en las normas particulares para cada zona de calificación.

— La segregación de parcelas no podrá originar situaciones en las que la edificación preexistente quede en situación de fuera de ordenación.

— Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

— Todas las parcelas resultantes tendrán acceso directo a la vía pública.

Excepcionalmente, en ámbitos lucrativos pertenecientes a cualquier Zona de Calificación, se podrán segregar parcelas cuyas superficies y frentes de fachada sean inferiores a los mínimos con el exclusivo fin de situar en ellas elementos infraestructurales y de servicio que el Proyecto de Urbanización estime necesarios. En estos casos, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la norma Zonal de Servicios Técnicos recuperando los propios de su Zona de Calificación correspondiente si cesase su vinculación al uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

Artículo 21. División horizontal.

Las parcelas para las que se establezca una división horizontal de la propiedad deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Los espacios libres de uso privado constituirán pro indiviso.

— Las distintas unidades contarán con acceso independiente a la vía pública, directamente, o a través de zonas comunes en pro indiviso.

— Las acometidas serán únicas para cada parcela, sin perjuicio de la exigencia de contadores individuales.

— La solución arquitectónica del conjunto deberá ser unitaria.

SECCIÓN 7: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 22. Proyecto de Urbanización.

Forma parte de este PIR el Anteproyecto de Urbanización General que abarca la totalidad del ámbito.

Tanto el Proyecto de Reparcelación, en su caso, como las sucesivas intervenciones en la urbanización que pudieran efectuarse en el ámbito de este PIR cumplirán las condiciones especificadas en este epígrafe.

El Proyecto de Urbanización se atendrá a lo dispuesto en la LSOTEX y su normativa reglamentaria de desarrollo; así como a las normas generales del Plan General Municipal y Ordenanza de Urbanización en lo que no se oponga a lo establecido por el PIR.

Con posterioridad a la ejecución de la urbanización y una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento se constituirá una Entidad de Conservación de conformidad a lo establecido en el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Badajoz y SEPES de fecha de 17 de mayo de 2006.

Artículo 23. Condiciones generales del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización debe resolver el enlace de las redes de infraestructuras previstas de acuerdo con los esquemas correspondientes establecidos en el PIR pudiendo alterarlos justificadamente para adaptarlos a las condiciones del entorno.

A este efecto el Proyecto de Urbanización delimitará las zonas exteriores al ámbito a las necesarias para la implantación de dichas conexiones a los efectos de su obtención.

Todas las redes de infraestructuras deberán proyectarse según las normativas vigentes en el momento de aprobación del PIR.

Complementariamente a las anteriores y en todos los aspectos no recogidos por las presentes normas particulares se aplicarán las normas generales de Urbanización del Plan General Municipal de Badajoz.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la posible ampliación de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo hacia el oeste.

Artículo 24. Redes aéreas.

No se permitirá en el ámbito del PIR la implantación de líneas aéreas de electrificación (alta, media o baja tensión), telefonía u otras.

Artículo 25. Red viaria.

El Proyecto de Urbanización establecerá las características precisas de la red viaria de acuerdo con la normativa sectorial aplicable y, especialmente, con el Reglamento y la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, Ley 8/1997, de 18 de junio, y el Código Técnico de la Edificación.

Se evitará la creación de barreras arquitectónicas que dificulten o hagan peligrosa la circulación de personas con problemas de movilidad, para lo que se atenderá a la legislación vigente.

Se reservarán para personas con movilidad reducida en cada calle de aparcamiento, al menos una plaza por cada cuarenta o fracción, debidamente señalizadas y adaptadas para este uso.

Las aceras e itinerarios peatonales previstos tendrán una anchura libre de paso mínima de 1,20 m y pasos peatonales adaptados.

Los encuentros y glorietas de acceso al polígono cumplirán las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" y "Recomendaciones para el proyecto de glorietas" de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, pudiendo el Proyecto de Urbanización alterar estas prescripciones motivadamente.

Artículo 26. Red de saneamiento.

La red de saneamiento será separativa y estará conectada a los correspondientes sistemas de tratamiento y depuración de aguas residuales municipales.

La red de aguas pluviales deberá garantizar la correcta evacuación de las precipitaciones ordinarias recogidas en el ámbito así como de las aguas que por escorrentía natural puedan entrar en el mismo.

Artículo 27. Red de abastecimiento.

La red de abastecimiento de agua seguirá el recorrido de la red viaria hasta las acometidas a las parcelas. La red será mallada salvo en las vías de "fondo de saco".

Además de la red de abastecimiento de agua potable se preverá la instalación de redes de riego en las zonas verdes dotadas de sistemas automáticos de riego y posibilidad de ser conectadas en el futuro a redes de suministro de aguas depuradas.

Se dispondrá asimismo de una red de hidrantes contra incendios en los viales públicos.

Artículo 28. Red de energía eléctrica.

La red de energía eléctrica será subterránea y se ajustará a lo dispuesto en la normativa vigente, y a los requerimientos técnicos que determine la compañía suministradora.

— En la red de media tensión la tensión será la normalizada de 20 kV.

— En la red de baja tensión la tensión en la red será de 400/230 V.

— Los centros de transformación serán cerrados. Podrán ser enterrados o de superficie; de construcción tradicional o prefabricados.

— La acometida en baja tensión se realizará desde el límite de parcela con una caja de seccionamiento.

Artículo 29. Redes de alumbrado público.

La red de alumbrado público será subterránea y se atendrá a criterios de eficiencia energética y reducción de la contaminación lumínica.

En viarios donde así quede justificado por motivos funcionales y/o técnicos (como en calles de maniobra y atraque de vehículos pesados) se instalará una iluminación mínima vertical en calle, siendo complementada con luminarias en fachadas.

— Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico o muy resistente.

— Se utilizarán luminarias con un límite de flujo del 25% en el hemisferio superior.

— La instalación de alumbrado deberá cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el Reglamento de Eficacia Energética en las instalaciones de alumbrado exterior.

Artículo 30. Red de telecomunicaciones.

La red será subterránea y seguirá el recorrido de la red viaria hasta los armarios repartidores desde donde saldrán las acometidas a las parcelas.

Se ajustará a lo dispuesto en la normativa vigente, y a los requerimientos técnicos que determine la compañía suministradora.

SECCIÓN 8: ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

Artículo 31. Entidad de conservación.

Con posterioridad a la ejecución de la urbanización y una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento se constituirá una Entidad de Conservación de conformidad a lo establecido en el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Badajoz y SEPES de fecha de 17 de mayo de 2006.

TÍTULO TERCERO
NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1: NORMAS GENERALES

Artículo 32. Marco de aplicación.

Esta normativa urbanística será de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del PIR.

Artículo 33. Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia los actos previstos en el artículo 180 de la LSOTEX.

Artículo 34. Proyectos.

Los proyectos de edificación deberán incluir la urbanización de las parcelas edificables (explanación, accesibilidad y servicios), el tratamiento de los espacios libres privados, y los cercados.

Se prohíbe edificar sin que conste en el proyecto técnico un uso concreto y específico para la parcela de referencia.

Artículo 35. Tipologías edificatorias.

A los efectos previstos en la presente normativa se distinguen las tipologías edificatorias siguientes:

— Edificación Aislada: Edificación compuesta por una o varias edificaciones aisladas dentro de la parcela.

— Edificación Adosada: Edificación obligadamente adosada a los linderos laterales y/o posteriores de la parcela edificable.

SECCIÓN 2: CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA

Artículo 36. Accesos a parcelas.

Cada parcela dispondrá de un único acceso rodado cuyo ancho no deberá superar los 5 m.

Se admitirán dos accesos en parcelas con más de 5.000 m^2 de superficie.

Se permitirán los accesos continuos a parcelas donde así quede justificado por motivos funcionales y/o técnicos, como en calles de maniobra y atraque de vehículos pesados.

El titular de la parcela estará obligado a acondicionar el vado de acceso y reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a su construcción.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

Artículo 37. Rampas.

Las rampas de acceso en el interior de la parcela tendrán una pendiente máxima del 16%, y antes de su conexión a la vía pública, se dispondrá un tramo con una pendiente inferior al 2% y de longitud no inferior a 5 metros, medida perpendicularmente al lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela.

Artículo 38. Obras en parcelas.

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

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

Artículo 39. Aparcamientos.

Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento de vehículos ligeros:

a) Una plaza pública de aparcamiento por cada 200 m^2 de techo potencialmente edificable a situar en espacios públicos anejos o no al viario.

b) Una plaza privada de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie construida, a situar en interior de parcela.

Las plazas públicas de aparcamiento deberán cumplir las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los edificios, sobre o bajo rasante. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

En el interior de las parcelas deberán disponerse zonas de carga y descarga y maniobra de los vehículos pesados proporcionadas al tamaño, uso y funcionalidad de la instalación a la que sirvan.

Artículo 40. Accesibilidad.

Los edificios y establecimientos destinados a un uso público, sean de titularidad pública o privada, deberán tener unas condiciones de accesibilidad y adaptación a su uso por personas discapacitadas o de movilidad reducida según la legislación vigente.

Se reservarán para personas con movilidad reducida al menos una de cada cincuenta plazas de aparcamiento de uso público, o fracción, situadas en las parcelas, que deberán cumplir las condiciones establecidas en la normativa de accesibilidad, ubicarse en una posición próxima a los accesos, al abrigo de la circulación de vehículos y debidamente señalizadas.

Los accesos peatonales previstos hasta la vía pública y las plazas reservadas tendrán una anchura libre de paso mínima de 1,20 m.

SECCIÓN 3: CERRAMIENTOS EXTERIORES

Artículo 41. Cerramientos de parcela.

Es responsabilidad de los propietarios cerrar el límite de la parcela en su frente y en los linderos con las parcelas adyacentes. Este cerramiento se ejecutará conforme a lo regulado en el presente epígrafe.

Artículo 42. Cerramiento entre parcelas privadas y dominio público.

El cerramiento entre parcelas privadas y parcelas o ámbitos de dominio público deberá ser ejecutado por el propietario a su costa y sobre su propio terreno, para lo que deberá solicitar la correspondiente licencia.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de cerrar el lindero frontal cuando así se justifique por razones de funcionalidad de las actividades implantadas (en caso de parcelas logísticas con áreas de maniobra y carga/descarga de vehículos pesados en el lindero frontal). En este caso el límite se materializará mediante algún elemento constructivo (bordillo, cambio de pavimentación o similar).

Artículo 43. Cerramientos entre parcelas.

El solicitante de una licencia de cerramiento deberá tratar de acordar con el propietario de la parcela colindante la construcción común del cerramiento entre ambas parcelas.

De no ser posible el acuerdo el solicitante lo ejecutará a su cargo y sobre su terreno.

Artículo 44. Condiciones constructivas de los linderos entre parcelas.

Los cerramientos con otras parcelas deberán reunir condiciones necesarias de estabilidad, durabilidad y seguridad de uso y estarán formados por:

— Un basamento macizo de una altura máxima de 1,20 m.

— Una verja, valla metálica o conjunto de barrotes verticales con una proporción de huecos de, al menos 1/3 que podrá alcanzar 2 m de altura máxima incluido el basamento.

Los elementos de acceso no deberán invadir el dominio público para su uso.

Artículo 45. Condiciones constructivas de los linderos frontales.

Los cerramientos con ámbitos de dominio público deberán reunir condiciones necesarias de estabilidad, durabilidad y seguridad de uso y estarán formados por:

— Un basamento macizo de una altura máxima de 1,20 m.

— Una verja, o conjunto de barrotes verticales con una proporción de huecos de, al menos 1/3 de la superficie, que podrá alcanzar 2 m de altura máxima incluido el basamento.

Los elementos de acceso no deberán invadir el dominio público para su uso.

Artículo 46. Armarios de acometidas.

Cada parcela contará con un único armario de acometidas, con acceso desde vial público, integrado en el diseño global del cerramiento y dotado de uno o más cierres para la

instalación de los diversos servicios según las condiciones establecidas por las compañías suministradoras.

SECCIÓN 4: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 47. Área de movimiento.

La edificación podrá disponerse libremente dentro del área de movimiento definida por las alineaciones y los linderos de la parcela y en su caso los retranqueos obligatorios establecidos por la normativa particular de cada zona.

Artículo 48. Alineaciones.

Son las señaladas en el plano de Ordenación y tienen el carácter de línea máxima de la edificación, sin perjuicio de los retranqueos señalados en esta normativa.

Artículo 49. Retranqueos.

Los retranqueos serán los definidos en la correspondiente Norma Zonal.

Los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos no son edificables.

Se podrán destinar a jardines, espacios peatonales, aparcamientos, zona de maniobra, paso de vehículos y carga y descarga.

Se prohíbe la utilización de estos espacios para depósito o vertido de residuos y desperdicios.

En zona de muelles y atraques destinados a carga y descarga de vehículos pesados el retranqueo mínimo respecto a viario público será de 15 m, y en cualquier caso, aquella distancia que asegure que el vehículo queda dentro de la parcela y no invade el viario público.

Artículo 50. Ocupación sobre parcela.

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad máxima y sobre retranqueos mínimos obligatorios.

Artículo 51. Elementos computables en el conjunto edificable.

La definición de la superficie edificable aplicable será la contenida en las normas urbanísticas del Plan General Municipal.

Artículo 52. Altura Máxima

1) Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de cumbrera o coronamiento, admisible hasta 25 m a la altura de cumbrera o coronamiento, en los edificios emblemáticos

correspondientes a los usos Servicios-Administrativo, Servicios-Restauración y Hostelería, y Comercial. La proyección de estos edificios emblemáticos en planta, no podrá superar el 25% de la superficie total de la parcela.

2) Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras), si así lo autorizan los servicios técnicos municipales.

3) Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre.

4) Número máximo de plantas: 5 plantas, para una altura máxima de edificación de 15 m.

Admisible hasta 8 plantas, en los edificios emblemáticos correspondientes a los usos Servicios-Administrativo, Servicios-Restauración y Hostelería, y Comercial.

Artículo 53. Sótanos y semisótanos.

1) Se permiten sótanos y semisótanos, que deberán cumplir con la normativa sectorial que por su uso les corresponda.

2) Admisibles hasta 9 m bajo rasante en los edificios emblemáticos, correspondientes a los usos Servicios-Administrativo, Servicios-Restauración y Hostelería, y Comercial.

3) Admisibles hasta 6 m bajo rasante en los demás usos.

Artículo 54. Entreplantas o plantas de oficinas.

1) Se permiten entreplantas (situadas entre la planta baja y la primera planta que aprovechen la altura libre entre ambas) o plantas de oficinas, en un 25% de la planta de la edificación con una altura libre mínima de 2,5 m.

2) Las entreplantas o plantas de oficinas computarán en su totalidad a efectos de edificabilidad.

Artículo 55. Vuelos.

1) Los cuerpos volados admisibles estarán dentro del volumen permitido por los retranqueos definidos.

2) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo respecto a la línea de fachada de 2 m.

3) Los vuelos se computarán a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Artículo 56. Condiciones de la edificación.

Con carácter general las edificaciones que se realicen al amparo de estas normas cumplirán las condiciones mínimas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, la

Normativa de Edificación del Plan General Municipal, así como el resto de la normativa sectorial de aplicación.

SECCIÓN 5: CONDICIONES DE USO

Artículo 57. Usos autorizados.

Los usos autorizados son los señalados en las normas particulares de cada zona señaladas en el Título Cuarto "Normas Particulares" de este documento.

Se cumplirá lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre.

Artículo 58. Condiciones de explotación.

Los locales industriales deberán tener una superficie mínima, por cada puesto de trabajo de 5 m² y un volumen de 10 m³.

En materia de aseos se estará a lo dispuesto en la normativa de usos del Plan General Municipal y la normativa sectorial vigente según el uso del que se trate. En cualquier caso se dispondrá de un aseo en cada local de uso independiente.

El edificio o local deberá disponer de una zona adecuada de carga y descarga de mercancías, sin que sea necesario realizar maniobras en la calle para el acceso de vehículos.

Se cumplirán las condiciones mínimas de iluminación y ventilación del Plan General Municipal.

Artículo 59. Emisiones.

En materia de residuos, emisiones gaseosas, aguas residuales, ruidos y en general, en lo referente a condiciones higiénicas y medioambientales, se estará a lo dispuesto en la normativa municipal y sectorial aplicable.

Los residuos que, por sus características, especificidad de tratamiento, peligrosidad o nocividad no pueden ser recogidos por el servicio municipal de recogida de residuos urbanos establecido, deberán ser trasladados directamente a la planta de tratamiento autorizada correspondiente por cuenta del titular de la actividad. En todo caso, en cada local de usos independiente se contará con contenedores, adecuados a la actividad desarrollada, para la separación de los residuos con vistas a su posterior tratamiento o reciclaje.

Los vertidos a la red de saneamiento que resulten peligrosos, nocivos o incompatibles con los límites de funcionamiento de la red municipal deberán disponer de un tratamiento previo a la acometida por cuenta del titular de la actividad. En todo caso se dispondrá, al menos de una reja de desbaste de 75 mm previa a la acometida y se separarán adecuadamente las aguas pluviales y negras para su vertido a la red correspondiente.

Las emisiones gaseosas deberán ser sometidas a los tratamientos previos necesarios para garantizar el cumplimiento de los fines máximos establecidos.

El ruido emitido por las diferentes actividades no podrá sobrepasar los 80db(A) medidos a una distancia de 3,5 m del perímetro exterior de la parcela.

Los servicios técnicos municipales podrán comprobar en todo momento el cumplimiento de los límites de emisión correspondientes así como el correcto funcionamiento de los tratamientos previos mencionados anteriormente.

Artículo 60. Seguridad contra incendios.

En materia de seguridad de utilización y contra incendios se estará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, la Normativa de Edificación del Plan General Municipal, así como el resto de la normativa sectorial de aplicación.

SECCIÓN 6: CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 61. Cerramientos exteriores de las parcelas.

Condiciones estéticas de los cerramientos exteriores de las parcelas:

a) Se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los cerramientos exteriores de las parcelas.

b) Los propietarios deberán mantener un adecuado estado de conservación y limpieza de todos los cerramientos exteriores de las parcelas.

Artículo 62. Cerramientos exteriores de las edificaciones.

Condiciones estéticas de los cerramientos exteriores de las edificaciones:

a) Todas las fachadas tendrán una composición unitaria y una calidad de acabado suficiente.

b) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

c) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

Artículo 63. Espacios libres de parcela.

Los espacios libres de las parcelas los constituyen las áreas no ocupadas por la edificación, a las que se les podrá dar los siguientes usos: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios.

Los espacios libres 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.

Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

Se prohíbe la utilización de estos espacios para depósito o vertido de residuos y desperdicios, debiéndose mantener en condiciones de decoro.

Artículo 64. Rótulos.

Los rótulos de señalización de empresas deben colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada integrándose en la composición de la misma.

Artículo 65. Señalización.

Se colocarán en cada cruce rótulos de identificación de cada calle.

Los propietarios deberán situar en el acceso de cada parcela la numeración de éstas.

Artículo 66. Desarrollo de Guías de Diseño.

El organismo actuante podrá desarrollar Guías de Diseño como recomendaciones para el desarrollo estético tanto del conjunto de la Plataforma Logística como de ámbitos específicos (manzanas), o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, complementando a las condiciones establecidas en la presente normativa.

TÍTULO CUARTO

NORMAS PARTICULARES

SECCIÓN 1: LOGÍSTICO INDUSTRIAL (LI)

Artículo 67. Ámbito de aplicación.

La normativa urbanística contenida en el presente epígrafe será de aplicación a la Zona Logístico Industrial, identificada con el código LI en el Plano de Ordenación "Calificación, normas zonales y elementos de ordenación" del presente P.I.R.

Las construcciones responderán a las siguientes tipologías edificatorias:

— Edificación Aislada.

— Edificación Adosada.

Las condiciones generales de la edificación referentes a alturas, plantas, ocupación, etc. están recogidas en la Sección 4 del Título Tercero de la presente normativa.

Artículo 68. Usos.

1) Usos Predominantes:

a) Logístico.

b) Industrial.

2) Usos Compatibles:

Son usos compatibles, siempre que el conjunto de todos los usos compatibles mantenga la condición de uso secundario frente el principal.

a) Servicios.

b) Empresarial.

c) Comercial.

3) Usos Prohibidos:

a) Resto de usos.

Artículo 69. Condiciones de parcela.

a) Parcela mínima:

— Edificación Aislada: 1.200 metros cuadrados de superficie.

— Edificación Adosada: 500 metros cuadrados de superficie.

b) Frente mínimo de parcela a viario público:

— Edificación Aislada: 20 metros.

— Edificación Adosada: 15 metros.

Artículo 70. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima, por parcela, sobre rasante no superará el 0,90 m² construidos por cada m² de suelo.

Artículo 71. Retranqueos mínimos.

1) Retranqueo mínimo respecto a viario público: 5 metros.

2) Retranqueo mínimo respecto a linderos laterales:

— Edificación Aislada: 4 metros.

— Edificación Adosada: sin retranqueo mínimo, salvo los grafiados en el plano de ordenación "O.5.- Retranqueos".

3) Retranqueo mínimo respecto a linderos posteriores: 4 metros.

SECCIÓN 2: CENTRO EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS (CES)

Artículo 72. Ámbito de aplicación.

La Normativa Urbanística contenida en el presente epígrafe será de aplicación al Centro Empresarial y de Servicios, identificado con el código CES en el Plano de Ordenación "Calificación, normas zonales y elementos de ordenación" del presente PIR.

Las construcciones responderán a la tipología edificatoria Edificación Aislada.

Las condiciones generales de la edificación referentes a alturas, plantas, ocupación, etc. están recogidas en la Sección 4 del Título Tercero de la presente normativa.

Artículo 73. Usos.

1) Usos Predominantes:

a) Empresarial.

b) Comercial.

c) Servicios.

2) Usos Compatibles:

Son usos compatibles, siempre que el conjunto de todos los usos compatibles mantenga la condición de uso secundario frente el principal.

a) Logístico.

b) Industrial.

3) Usos Prohibidos:

a) Resto de usos.

Artículo 74. Condiciones de parcela.

a) Parcela mínima: 1.500 metros cuadrados de superficie.

b) Frente mínimo de parcela a viario público: 20 metros.

Artículo 75. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima, por parcela, sobre rasante no superará el valor 1,00 m² construidos por cada m² de suelo.

Artículo 76. Retranqueos mínimos.

1) Retranqueo mínimo respecto a viario público: 5 metros.

2) Retranqueo mínimo respecto a los linderos laterales y posteriores: 4 metros.

SECCIÓN 3: EQUIPAMIENTO: TERMINAL INTERMODAL (TI)

Artículo 77. Ámbito de aplicación.

Se destina a equipamiento de uso y dominio público el área calificada como Terminal Intermodal, por englobarse dentro de la categoría de Infraestructuras-servicios urbanos (I-S) que establece el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

La normativa urbanística contenida en el presente epígrafe será de aplicación a la Terminal Intermodal, identificada con el código TI en el Plano de Ordenación "Calificación, normas zonales y elementos de ordenación" del presente PIR.

Las construcciones responderán a la tipología edificatoria Edificación Aislada.

Las condiciones generales de la edificación referentes a alturas, plantas, ocupación, etc. están recogidas en la Sección 4 del Título Tercero de la presente normativa.

Artículo 78. Usos.

1) Usos Predominantes:

a) Equipamiento Público-Terminal Ferroviaria Intermodal.

2) Usos Compatibles:

a) Los necesarios para el correcto funcionamiento de los usos instalados.

3) Usos Prohibidos:

a) Resto de usos.

Artículo 79. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima para usos compatibles por parcela, sobre rasante no superará el 0,10 m² construidos por cada m² de suelo, y no será computable a efectos de edificabilidad lucrativa, debido a su carácter de dominio público, aunque pueda corresponder a una concesión a terceros.

Artículo 80. Condiciones de edificación.

La edificación será la necesaria para el correcto funcionamiento y servicio de la instalación, según las pertinentes prescripciones técnicas y de seguridad de las instalaciones y servicios a desarrollar.

La altura máxima de las instalaciones y de la edificación será la adecuada al servicio al que se destinen.

No se considera a efectos de edificabilidad lucrativa computable, al corresponderse la Terminal Intermodal con un Equipamiento Público (instalaciones vinculadas al transporte contempladas como equipamiento, categoría de infraestructuras-servicios urbanos (I-S) que establece el Reglamento de Planeamiento de Extremadura).

SECCIÓN 4: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)

Artículo 81. Ámbito de aplicación.

La Normativa Urbanística contenida en el presente epígrafe será de aplicación al área de Servicios Técnicos, identificada con el código ST en el Plano de Ordenación "O.2.1 Calificación, normas zonales y elementos de ordenación" del presente PIR.

Los Usos corresponderán a las instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

Las construcciones responderán a la tipología edificatoria Edificación Aislada.

Artículo 82. Usos.

1) Uso Predominante:

a) Servicios Técnicos.

2) Usos compatibles:

a) Los necesarios para el correcto funcionamiento de los usos instalados en la Plataforma Logística.

3) Usos Prohibidos:

a) Resto de usos.

Artículo 83. Condiciones de parcela.

La parcela tendrá las dimensiones necesarias para el correcto funcionamiento de los usos instalados, pudiendo tener una superficie inferior a la mínima considerada según el artículo 18.

Artículo 84. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima para usos compatibles por parcela, sobre rasante no superará el 0,10 m² construidos por cada m² de suelo, y no será computable a efectos de edificabilidad lucrativa, debido a su carácter de dominio público, aunque pueda corresponder a una concesión a terceros.

Artículo 85. Condiciones de edificación.

La edificación será la necesaria para el correcto funcionamiento y servicio de la instalación, según las pertinentes prescripciones técnicas y de seguridad de las instalaciones y servicios a desarrollar, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

La altura máxima de las instalaciones y de la edificación será la adecuada al servicio al que se destinen y no computará a efectos de edificabilidad lucrativa.

SECCIÓN 5: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 86. Ámbito de aplicación.

La normativa urbanística contenida en el presente epígrafe será de aplicación a la zona correspondiente a los Espacios Libres y Zonas Verdes identificados con el código ELZV en el Plano de Ordenación "Calificación, normas zonales y elementos de ordenación" del presente PIR.

Estas zonas quedan vinculadas a la implantación de Espacios Libres y Zonas Verdes de uso y dominio público.

Las construcciones, que serán siempre auxiliares y vinculadas al uso de zona verde y espacio libre público, responderán al modelo de Edificación Aislada.

Como uso compatible las instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso y a los accesos ferroviarios al área intermodal ferroviaria.

En lo que no se oponga a lo establecido por este PIR se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General Municipal de Badajoz respecto a Espacios Libres y Zonas Verdes.

Artículo 87. Usos.

1) Uso Predominante:

a) Espacios Libres y Zonas Verdes.

2) Usos compatibles:

a) Servicios Técnicos.

3) Usos Prohibidos:

a) Resto de usos.

Artículo 88. Condiciones de parcela.

De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, las parcelas computables destinadas a Espacios Libres y Zonas Verdes tendrán una superficie mínima de 1000 m^2 y se deberá poder inscribir en las mismas una circunferencia de al menos 12 m de diámetro.

Artículo 89. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima para usos compatibles (casetas, etc.), por parcela, sobre rasante no superará el 0,02 m^2 construidos por cada m^2 de suelo, y no será computable a efectos de edificabilidad lucrativa, debido a su carácter de dominio público, aunque pueda corresponder a una concesión a terceros.

Las edificaciones permitidas serán edificaciones ligeras, con una superficie máxima de 50 m^2 y un máximo de 1 planta sobre rasante (baja).

Artículo 90. Condiciones particulares.

1) Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando un buen nivel ambiental y paisajístico.

2) El tratamiento de los bordes perimetrales correspondientes a la carretera BA-020 y a la autopista A-5 deberá realizarse a modo de "pantalla verde" de transición entre los usos logísticos, industriales y empresariales y las citadas vías de comunicación.

SECCIÓN 6: SISTEMA VIARIO

Artículo 91. Ámbito de aplicación.

La normativa urbanística contenida en el presente epígrafe será de aplicación a la zona correspondiente al Sistema Viario identificado en el Plano de Ordenación "Calificación, normas zonales y elementos de ordenación" del presente PIR.

Artículo 92. Usos.

1) Uso Predominante:

a) Red Viaria.

2) Usos compatibles:

a) Servicios Técnicos.

3) Usos Prohibidos:

a) Resto de usos.

Artículo 93. Condiciones de edificación.

No es edificable, si bien se permitirá la instalación de elementos de mobiliario urbano según las normas del Plan General.

Artículo 94. Condiciones particulares.

El viario se ejecutará de acuerdo a las normas de urbanización del Plan General Municipal.

Las características dimensionales y rasantes se ajustarán a lo establecido en este PIR.

Las zonas de ajardinamiento será objeto de tratamiento vegetal mediante especies de bajo porte y mantenimiento reducido. Los viales contarán, en las zonas cuya funcionalidad lo permita, con plantación de árboles de alineación en alcorques (de 1 m^2 mínimo) dentro del área destinada para acera. El Proyecto de urbanización podrá variar este requisito justificadamente.

SECCIÓN 7: SISTEMA FERROVIARIO

Artículo 95. Ámbito de aplicación.

La normativa urbanística contenida en el presente epígrafe será de aplicación a la zona correspondiente al Sistema Ferroviario identificado con el código SF en el Plano de Ordenación "Calificación, normas zonales y elementos de ordenación" del presente PIR.

Artículo 96. Usos.

1) Uso Predominante:

a) Red Ferroviaria.

2) Usos compatibles:

a) Los reconocidos como tales en la legislación estatal en vigor en materia ferroviaria.

3) Usos Prohibidos:

a) Resto de usos.

Artículo 97. Condiciones de edificación.

No es edificable, si bien se permitirá la instalación de elementos auxiliares según las normas de la legislación estatal en vigor en materia ferroviaria.

Artículo 98. Condiciones particulares.

De acuerdo a la legislación estatal en vigor en materia ferroviaria.

TÍTULO QUINTO
NORMATIVA AMBIENTAL

Artículo 99. Condiciones y medidas correctoras ambientales.

Serán de aplicación todas las condiciones y medidas correctoras ambientales incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental, por la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental de sentido favorable de 14 de septiembre de 2010, publicada en el DOE con fecha de 24 de septiembre de 2010 y las incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental del PIR, mientras no sean contradictorias con las primeras.

TÍTULO SEXTO
NORMATIVA DE VERTIDO

Artículo 100. Normativa de vertido.

Será de aplicación la Ordenanza de vertidos y depuración de aguas residuales del Ayuntamiento de Badajoz y sus poblados, aprobada definitivamente en Pleno municipal de fecha 5 de octubre de 2007 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz n.º 232, de 30 de noviembre de 2007, Anuncio 9732.

Las siguientes prescripciones recogidas en esta normativa se aplicarán sin perjuicio de la Ordenanza citada en el punto anterior, de otras regulaciones del Plan General Municipal de Badajoz en materia de medio ambiente, normativa sectorial o normas de rango superior que pudieran ser de aplicación.

Artículo 101. Aguas residuales.

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por similitud de efectos se señalan a continuación:

a) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuego o explosiones. La

medida efectuada con explosímetro no superará en ningún momento el 5% del límite inferior de explosividad.

b) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que puedan provocar obstrucciones en el alcantarillado o interferir el normal funcionamiento del sistema depurador. Están incluidos grasas tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, entrañas, sangre, arenas, piedras, trozos de metal, paja, trapos, plásticos, maderas, alquitrán, asfalto, residuos de combustión, aceites, etc., y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm.

c) Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloraciones que no se eliminen en el proceso depurador. Se incluyen: lacas, pinturas, barnices, colorantes, tintas, etc.

d) Residuos corrosivos: Sustancias que provoquen corrosión en la red de alcantarillado o en las instalaciones de depuración. Se incluyen ácidos y álcalis concentrados, oxidantes fuertes, etc.

e) Radionucleidos de naturaleza, cantidades o actividades tales que tengan carácter de residuo radiactivo, según la legislación vigente.

f) Materias nocivas y sustancias tóxicas: Sustancias en cantidades tales que por sí solas o por interacción con otros desechos puedan causar molestias públicas o peligro para el personal encargado del mantenimiento de las instalaciones.

g) Fármacos que puedan producir graves alteraciones a la estación depuradora, aun en pequeñas concentraciones, como por ejemplo los antibióticos.

h) Cualesquiera otros que tengan efectos negativos sobre el medio.

i) Cuando dos o más industrias o actividades generen vertidos considerados como tóxicos o peligrosos (metales pesados) así como cualquier otro parámetro contaminante que pueda afectar de forma sinérgica al funcionamiento de la Estación Depuradora, será el órgano competente del Ayuntamiento quien podrá adoptar las medidas que considere oportunas, incluso modificando los límites admisibles de vertidos para aquellos parámetros que se especifican en el artículo siguiente.

En relación con otras sustancias y compuestos se estará a lo dispuesto en el Reglamento sobre el Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril) y a cuanta legislación al respecto sea de aplicación.

Artículo 102. Limitaciones físico-químicas.

Además de los vertidos citados en el artículo anterior, queda prohibido todo vertido cuyas características físico-químicas superen en cualquier momento alguna de las siguientes concentraciones:

PARÁMETROS	VALORES
T (ºC)	50 ºC
pH	(comprendido entre) 5,5-9
Aceites y grasas	150 mg/l
Aluminio (Al)	2 mg/l
Amoníaco	100 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	10 mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio (Cd)	0,5 mg/l
Cianuros	1 mg/l
Cinc (Zn)	10 mg/l
Cloro	1 mg/l
Cobre (Cu)	3 mg/l
Cromo hexavalente (Cr)	0.5 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Dióxido de azufre (SO_2)	10 mg/l
DBO_5	500 mg/l
DQO	900 mg/l
Estaño (Sn)	2 mg/l
Fenoles totales (C_6H_5OH)	2 mg/l
Fluoruros	12 mg/l
Fósforo total (P)	15,2 mg/l
Hierro (Fe)	1 mg/l

Manganeso (Mn) ..... 2 mg/l

Mercurio (Hg) ..... 0,1 mg/l

Níquel (Ni) ..... 5 mg/l

Nitrógeno total ..... 73 mg/l

Plomo (Pb) ..... 1 mg/l

Selenio (Se) ..... 1 mg/l

Sólidos en suspensión ..... 500 mg/l

Sulfatos ..... 1.000 mg/l

Sulfuros ..... 0,3 mg/l

Conductividad eléctrica ..... 3.000 uS/cm

Zinc ..... 5 mg/l

Formaldehído ..... 15 mg/l

Toxicidad ..... 15 equitox/m

Monóxido de carbono ..... 100 mg/l

Ácido Ciahídrico ..... 10 mg/l

Dióxido de Carbono ..... 5.000 mg/l

Artículo 103. Instalaciones de pretratamiento.

Todas las industrias que estén autorizadas a verter, e incluso aquellas que realicen pretratamiento deberán colocar una reja de desbaste de 75 mm antes del vertido a la alcantarilla.

En los casos en que sea exigible una instalación de pretratamiento de vertidos, el usuario deberá presentar el proyecto de la misma al Ayuntamiento e información complementaria al respecto, para su revisión y aprobación previa, sin que puedan alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

Se exigirá la instalación de sistemas de toma de muestra y de medida de caudal.

El usuario será responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de la instalación a que hubiera lugar. El Ayuntamiento estará facultado para inspeccionar y comprobar su funcionamiento.

Artículo 104. Descargas accidentales.

Los usuarios deberán tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos prohibidos o que superen los límites señalados en el presente documento.

Si se produjese alguna situación de emergencia por descarga accidental, el usuario deberá comunicar al Ayuntamiento, lo más rápidamente posible, dicha situación, con objeto de que se tomen las medidas oportunas de protección de las instalaciones y del cauce receptor. El usuario deberá también, y a la mayor brevedad posible, usar de todas aquellas medidas de que disponga a fin de conseguir que los productos vertidos lo sean en la mínima cantidad posible o reducir al máximo su peligrosidad. De inmediato remitirá un informe completo detallando volumen, duración y características del vertido producido, hora y fecha en que se comunicó al Ayuntamiento, así como las medidas adoptadas para evitar que se produzca de nuevo.

Artículo 105. Descargas limitadas.

Los pretratamientos para ciertas descargas limitadas, especialmente las que contienen metales pesados, a fin de obtener las concentraciones exigidas en estas Ordenanzas podrían ser sustituidos por un tratamiento conjunto final en la depuradora, siempre que sea técnica y económicamente factible según criterio del Ayuntamiento y mediante pago de la tasa especial de desagües limitados que a tal efecto se establezca.