

OBRA: ABASTECIMIENTO DE AGUA A FREGENAL DE LA SIERRA E HIGUERA LA REAL DESDE EL EMBALSE DE VALUENGO

T.M.: FREGENAL DE LA SIERRA

RELACION DE AFECTADOS

POL.	PARC.	PROPIETARIO	TIPO CULTIVO	ML. CONDUC.	CERRAMIENTO	LUGAR	HORA
4	47-A	DIONISIO GONZALEZ MARQUEZ	OLIVO-GARBANZOS	175,95	I PIEDRA I VALLA METAL	EN LA FINCA	11,00
4	8 A-B	DIONISIO GONZALEZ MARQUEZ	OLIVO-HENO	63	I PIEDRA	EN LA FINCA	11,30
2	7	NICASIO RUIZ PATIÑO	OLIVO	164,05	I VALLA METAL COMUN I DESAGÜE	EN LA FINCA	12,00

RESOLUCION de 28 de junio de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial: Polígono Industrial de Fregenal de la Sierra.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, en sesión de 28 de junio de 1994, examinado el expediente de referencia, adoptó la resolución siguiente:

Visto el expediente relativo al Plan Parcial: Polígono Industrial de Fregenal de la Sierra en el que se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el artº 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y cumplido el trámite de información pública.

Vistos los informes técnico y jurídico evacuados por el Servicio de Urbanismo.

En virtud de las competencias asumidas Estatutariamente (artº 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, aprobado por L.O. 1/1983, de 25 de febrero), transferidas por el Estado (Real Decreto 2912/79, de 21 de diciembre) y asignadas a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente por Decreto de 10 de julio de 1986, Diario Oficial de Extremadura n.º 60, de 22 de julio de 1986.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, tras deliberación y votación, conforme a las atribuciones que tiene conferidas por el

Decreto 136/89, de 5 de diciembre (D.O.E. n.º 98, de 14 de diciembre de 1989),

ACUERDA

Aprobar definitivamente el Plan Parcial: Polígono Industrial de Fregenal de la Sierra.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, ante esta misma Comisión de Urbanismo de Extremadura, en el plazo de UN MES desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

v.º B.º

El Presidente
EDUARDO DE ORDUÑA PUEBLA

El Secretario
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

ANEXO

**PLAN PARCIAL DEL POLIGONO INDUSTRIAL
DE FREGENAL DE LA SIERRA**

ORDENANZAS REGULADORAS

I.— PRELIMINARES

De acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, se redactan estas Ordenanzas Reguladoras que reglamentan los usos de los terrenos que comprenden el Plan Parcial del Polígono Industrial de Fregenal de la Sierra, en cuanto

al destino del suelo y condiciones de uso, volumen, higiénicas y estéticas de las edificaciones.

Tanto estas Ordenanzas como el resto de los documentos que constituyen el Plan Parcial, en su aspecto normativo, obligan por igual en el desarrollo del suelo que regulan. Además deberán tenerse en cuenta las limitaciones impuestas por la legislación sectorial, policía de carreteras y policía de ferrocarriles, en cuanto a servidumbres legales.

Para todos aquellos aspectos no regulados o citados específicamente en estas Ordenanzas, será de aplicación lo dispuesto en la normativa del Plan de Ordenación Urbanística de Fregenal de la Sierra.

En aquellas materias que, aún reguladas por estas Ordenanzas, no sean específicas de éstas, por corresponder a disposiciones de rango superior, su fuerza de obligar viene condicionadas por aquellas últimas y su inclusión en estas Ordenanzas es meramente indicativa.

Todo promotor de edificación o técnico responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su incorrecta aplicación.

2.— DIVISION DEL SUELO EN AREAS

A efecto de la regulación del uso del suelo y de edificación, el polígono industrial se ha dividido en las siguientes áreas:

— Area de edificación industrial.

— Area de edificación deportiva.

— Area de edificación social.

— Area de edificación comercial.

— Area de zona verde.

— Area de circulación o viario.

A cada una de estas clases de áreas le corresponde una regulación específica que se señalará en estas Ordenanzas.

La delimitación de las distintas áreas quedan expuestas en la

documentación gráfica que compone el Plan Parcial.

3.— AREA DE EDIFICACION INDUSTRIAL

3.1. Definición

Son áreas de edificación industrial aquellas cuyos edificios se destinen, fundamentalmente, a la localización de instalaciones dedicadas al conjunto de operaciones que se ejecuten para la transformación de materias primas así como su preparación para transformaciones posteriores, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con suministros exclusivo a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general almacenes sin servicios de venta directa al público.

Se permitirá la venta directa al público en todas aquellas industrias de transformación y envasado, de sus propios productos, siempre que tengan un local para tal efecto.

3.2. Categorías de las industrias

A efectos de la normativa a aplicar en estas Ordenanzas, se establecen las siguientes categorías:

I) Industrias pequeñas, con una superficie de parcela inferior a 1.000 m.²

II) Industrias medianas, con una superficie de parcela comprendida entre 1.000 a 2.500 m.²

III) Industrias grandes, con una superficie de parcela comprendida entre 2.500 a 7.500 m.²

IV) Industrias especiales, con una superficie de parcela superior a 7.500 m.² a consecuencia de la agrupación de dos o más parcelas.

3.3. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima e indivisible la de 360 m.² de superficie.

3.4. Reparcelación

Se permitirá la reparcelación de una o más parcelas mediante

agrupación o segregación.

En el caso de agrupación, es decir, unión de dos o más parcelas, adquirirá los condicionantes de acuerdo con la superficie de la parcela resultante de dicha agrupación, excepto en el caso de parcelas de industrias pequeñas, que continuarán teniendo los mismos retranqueos.

En el caso de segregación, es decir, división de parcelas para formar otras de menores dimensiones, se mantendrán los mismos condicionantes que poseía la parcela originaria.

De cualquier modo, será preceptivo para la reparcelación la presentación y aprobación de un Estudio de Detalle, donde se expondrán retranqueos, edificabilidad, etc., así como, en caso de ser necesario, se proyectarán las vías peatonales y de servicios para proporcionar acceso a las edificaciones cuya ordenación concreta se establezca. Se permitirá que dichas vías conecten con las distintas vías del planeamiento aprobado.

3.5. Alineaciones

Son las definidas en la documentación gráfica que compone este Plan General.

3.6. Rasantes

Son las definidas en la documentación gráfica que compone este Plan General, salvo las eventuales adaptaciones exigidas para la ejecución de las obras de urbanización, que se señalarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

3.7. Retranqueos

Todas las edificaciones se retranquearán con respeto al viario, así como de linderos laterales y del fondo de la parcela, con unas medidas que variará según la categoría de la industria.

En el caso de industrias pequeñas, cuyas parcelas no superan los 1.000 m.² de superficie, las edificaciones se retranquearán, como mínimo, de los viarios 6,00 mts., careciendo de retranqueo tanto en los linderos laterales como en el fondo, es decir, irán adosadas.

En el caso de industrias medianas, cuyas parcelas poseen una superficie entre 1.000 a 2.500 m.², las edificaciones se

retranquearán, como mínimo, de los viarios 10,00 mts., 3,00 mts. de los linderos laterales y 5,00 mts. del lindero del fondo. En el caso de las parcelas de esquina o cualquier otra donde pueda surgir discrepancia entre la denominación de lindero lateral o lindero de fondo, se tomará los retranqueos definidos en la documentación gráfica que compone el Plan General.

En el caso de industrias grandes, cuyas parcelas poseen una superficie entre 2.500 a 7.500 m.², las edificaciones se retranquearán, como mínimo, de los viarios 10,00 mts. y 5,00 mts. de los linderos laterales y del fondo.

En el caso de industrias especiales, cuyas parcelas superan los 7.500 m.² de superficie, se retranquearán, como mínimo, 15,00 mts. con respecto a los viarios y 5,00 mts. con respecto a los linderos laterales y de fondo.

Podrán tolerarse marquesinas con un vuelo máximo de 4,00 mts. en proyección horizontal, abiertas por su frente y laterales. En todo caso, la parte exterior de la marquesina debe finalizar, en proyección horizontal, a 6,00 mts. del lindero a viarios y a 1,00 de los linderos con otras parcelas.

Queda prohibido usar los espacios originados por los retranqueos como depósitos de materiales, vertidos o desperdicios.

Los retranqueos se contarán desde los límites de la parcela que se establezca.

3.8. Ocupación de la edificación

La superficie ocupada por la edificación en cada parcela no sobrepasará el 70% de la superficie total de ella, excepto en las industrias pequeñas que serán del 83,33%.

3.9. Tipos de espacios

3.9.1. Introducción

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes tipos de espacios:

— Edificios de fabricación y/o almacenaje.

— Bloques representativos.

— Espacios libres para aparcamientos.

— Construcciones accesorias.

3.9.2. Edificios de fabricación y/o almacenaje

Son edificios de fabricación y/o almacenaje los destinados a realizar los procesos industriales y almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene más limitaciones que las derivadas del cumplimiento de las proporciones señaladas para el total de los espacios que componen la parcela y de la ocupación máxima de ésta.

3.9.3. Bloques representativos

Los bloques representativos comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria instalada en la parcela, no se dediquen a los procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán, como máximo, 10,00 mts. de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otras edificaciones, y 20,00 mts. en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

3.9.4. Espacios libres para aparcamientos

La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela, incluida la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior al 20% de la superficie construible en planta, ni inferior a 1 plaza por cada 100 m.² de edificación, pudiéndose computar los espacios libres originados por los retranqueos obligatorios.

Los espacios destinados a aparcamientos estarán pavimentados y señalizados, con una superficie rectangular mínima, por plaza, de 2,20 x 4,50 mts., justificándose, además, el espacio necesario para las maniobras del vehículo.

3.9.5. Construcciones accesorias

Se entiende como construcciones accesorias todas aquellas que son necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas,

viviendas, servicios médicos, comedores y todos aquellos servicios auxiliares exigidos por la normativa vigente.

Su emplazamiento, forma y volumen, cumpliendo los requisitos de edificabilidad máxima, son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será, como mínimo, 1,50 veces la altura del edificio vecino más alto.

3.10. Edificación parcial de las parcelas

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria, para esta, la de edificar íntegramente el área completa de ocupación permitida, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, si bien, excepto las industrias pequeñas, deberán cubrir el 30% en planta de la superficie edificable de la parcela, es decir, deducidos los retranqueos mínimos ateniéndose a las disposiciones que sobre los tipos de espacios establecen estas Ordenanzas.

En los casos de industrias o almacenes que, por su actividad, no necesiten edificar en más del 30% en planta de la superficie edificable de la parcela, y mediando la oportuna justificación de la misma, se podrá autorizar la reducción de dicho porcentaje. La Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento condicionada al uso que produjo la reducción del porcentaje.

En el caso de industrias pequeñas, que se encuentran adosadas, solamente podrán dejarse sin construir un patio en la parte posterior de la parcela, con una longitud mínima de 3,00 mts. y máxima de 10,00 mts. Si la parcela lindara, en un lateral, con un viario, el patio posterior finalizará a 5,00 mts. de la fachada de dicho lateral.

3.11. Composición de los frentes de fachada

Las edificaciones de las líneas de frente de fachada, se ajustarán a las siguientes normas:

1) Los bloques representativos deberán ubicarse frente a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida. En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, se considerará como fachada principal la orientada hacia el mismo sentido que las parcelas colindantes que limiten con el mismo vial.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ello, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

2) En aquellas partes en la que el frente de fachada útil no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad.

3) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta disposición.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertidos, desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

3.12. Soluciones de esquina

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo, el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva con los tramos rectos.

3.13. Separación de los edificios

En caso de que los edificios no vayan adosados a otros, la separación entre ambos será, como mínimo, de 3,00 mts. en calles de servicios interior, y de 6,00 mts. en caso de calles con salida al viario público.

3.14. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será la siguiente:

- Industrias pequeñas: 2 plantas u 8,00 mts.
- Industrias medianas: 3 plantas o 12,00 mts.
- Industrias grandes: 3 plantas o 12,00 mts.
- Industrias especiales: 3 plantas o 12,00 mts.

Para determinar la altura del edificio, se tomará ésta por la

vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta la cara inferior del último forjado. En el caso de cubiertas no horizontal la altura de la edificación quedará referida a la distancia media desde la rasante de la acera hasta los extremos inferior y superior de dicho elemento.

La altura libre mínima de cada una de las plantas será de 2,50 mts.

En casos excepcionales y bajo la oportuna justificación, se admitirá alturas superiores a las antes indicadas.

3.15. Patios

Se permite la disposición de patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios, se fija con la condición de que en la planta de aquellos se pueda circunscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la tercera parte de la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados que lo limiten, siendo el lado mínimo de 3 metros y la superficie mínima de 12 m.², siempre que éstas tengan huecos destinados a habitaciones de vivienda o locales de trabajo o estancia. En caso que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacén, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la quinta parte de la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados.

3.16. Semisótanos y sótanos

Cuando su necesidad sea debidamente justificada, se permite la disposición de semisótanos. Estos podrán ser utilizados como locales de trabajo o estancia siempre que tengan huecos de ventilación con superficie no menor a 1/8 de la superficie total útil del local.

Igualmente, cuando su necesidad sea debidamente justificada, se permite la disposición de sótanos. Queda prohibido su utilización como locales de trabajo.

3.17. Cerramientos.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales objetos de retranqueos, se materializarán con el cerramiento tipo que se señala a continuación.

En los frentes de fachada, el cerramiento será de tela metálica

sobre basamento macizo de fábrica de 0,60 mts. de altura. La altura media total del cerramiento deberá ser de 2,00 mts. contando desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

En las medianeras, el cerramiento será, igualmente de tela metálica pero sin basamento macizo. La altura media también será de 2,00 mts.

Cuando los accidentes del terreno lo hagan necesario, el cerramiento se escalonará en los tramos que sean necesarios, entre 0,20 y 1,00 mts.

Los accesos a las industrias, que se dispondrán en la linde principal, y sólo en ella, se cubrirán con puertas practicables y diáfanos con una altura de 2,00 mts.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas, correrá por cuenta de la industria que primeramente se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que se proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre cotas del terreno, medidos en los puntos medios del frente de la fachada, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes, deberá justificar, en el proyecto, las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite.

3.18. Estética de los edificios

La composición formal de los edificios se ajustará a los siguientes condicionantes:

— Se permiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

— Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

— Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

— Tanto las paredes medianeras como los paramentos

susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

— Se permite el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores, en todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

— Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que den frente a cualquier vía pública.

— Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual, dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

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

3.19. Seguridad de los edificios

Todos los edificios quedarán obligados a una instalación contra incendios de acuerdo con la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI/91) y a las Ordenanzas Municipales que pudieran existir.

3.20. Condiciones de solubilidad

3.20.1. Residuos gaseosos

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el Polígono, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, (B.O.E. 26-XII-1972) de Protección del Medio Ambiente y su reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero, (B.O.E. 22-IV-1975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

3.20.2. Aguas residuales

Las materias en suspensión no excederán de 30 mg./litro. El

efluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30° C., quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxilos y derivados halógenos.

El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg./lt.

Se reseñan a continuación una serie de parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos cuyo cumplimiento obliga a todas las industrias que se instalen en el polígono.

Parámetro	Unidad	50% muestras	10% muestras
Grasas y aceite	mg/l	10,00	20,00
Tubidez	UJT	50,00	75,00
pH	pH	6,0-9,0	6,0-9,0
Cadmio	mg/l	0,50	1,00
Cromo total	mg/l	1,50	3,00
Cobre	mg/l	0,50	1,00
Plomo	mg/l	7,50	15,00
Mercurio	mg/l	0,05	0,10
Níquel	mg/l	5,50	11,00
Plata	mg/l	0,025	0,05
Zinc	mg/l	3,50	7,00
Arsenio	mg/l	3,00	6,00
Cianuros	mg/l	5,00	10,00
Cloro residual	mg/l	1,00	2,00
Compuestos fenólicos	mg/l	0,50	1,00
Compuestos amónicos	mg/l	40,00	50,00
Hidrocarburos clorados	mg/l	0,003	0,005
Toxicidad	ut	7,50	10,00

El ayuntamiento o la Entidad Gestora competente, se reserva la facultad de considerar, para cada caso particular de vertido, qué componentes del mismo deben eliminarse en su totalidad o reducirse a niveles de concentración tan bajos que no puedan producir contaminación en la zona.

3.20.3. Ruidos y vibraciones

En cuanto a la producción de ruidos y vibraciones, se ajustarán a lo dispuesto en el Decreto 2/1991 (D.O.E. 15-I-1991) de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura sobre Reglamentación de Ruidos.

3.21. Usos de los edificios

3.21.1. Introducción

Los edificios podrán ser utilizados para los siguientes usos:

— Industria y almacén.

— Vivienda.

— Oficinas.

— Público y cultural.

3.21.2. Industria y almacén

Se permite la instalación de toda clase de industrias y almacenes con excepción de las incluidas en la definición de Insalubres y Peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas). No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que, estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación, informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismos Competentes, en el que se indicará las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento dentro del Polígono.

3.21.3. Vivienda

Se permite el uso de vivienda exclusivamente destinada al personal de la empresa necesario para su funcionamiento, vigilancia y conservación.

La superficie destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 m.² ni superior a 150,00 m.²

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas ordenanzas reguladoras, el diseño de las viviendas se someterá a lo

dispuesto en las normas técnicas, de diseño y calidad, aplicables a la reglamentación de viviendas de Protección Oficial, vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

En las industrias pequeñas, medianas y grandes, se permitirá una vivienda en el bloque representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente a la general de oficinas.

En las industrias especiales podrán disponer hasta un máximo de 2 viviendas. Estas viviendas serán construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes, con carácter unifamiliar, con un único acceso.

En ningún caso las viviendas podrán ubicarse en sótanos ni semisótanos.

3.21.4. Oficinas

Se permite el uso de oficinas, siempre que estén exclusivamente vinculadas con la actividad de la empresa y se localicen en los bloques representativos.

3.21.5. Público y cultural

Se permite la disposición de locales para la enseñanza, bares, comedores y similares, dentro de cada recinto industrial y vinculados a la industria establecida.

3.21.6. Otros usos

Todos los usos no reseñados en la relación precedente, quedan prohibidos.

4.— AREA DE EDIFICACION DEPORTIVA, SOCIAL Y COMERCIAL

4.1. Usos

El área de edificación deportiva se destinará estrictamente a instalaciones deportivas, admitiéndose cualquier tipo de ellas.

El área de edificación social quedará dedicada a servicios de interés general, tales como:

- Servicios médico-sanitarios.
- Correos, telégrafo, telex y telefax.
- Guarderías.

— Retén de bomberos.

— Central de mecanización contable.

— Capilla, biblioteca, sala de junta, etc.

El área de edificación comercial se destinará a establecimientos de servicios en general, como:

- Supermercados y galerías comerciales.
- Exposición y venta de productos industriales.
- Cafeterías y restaurantes.
- Oficinas bancarias, etc.

En general, se permite el uso de vivienda exclusivamente destinada al personal de servicio del centro, necesarios para su funcionamiento, vigilancia o conservación. La superficie destinada para cada vivienda que se proyecte no será inferior a 45,00 m.² ni superior a 150,00 m.². En ningún caso, las viviendas podrán disponerse en sótanos ni semisótanos.

Se permite, si queda dispuesto en edificios exclusivo, sótanos o semisótanos, su dedicación a garajes.

4.2. Alineaciones

Las alineaciones son las definidas en la documentación gráfica que compone el Plan Parcial.

4.3. Rasante

Las rasantes son las definidas en la documentación gráfica que compone el Plan Parcial, salvo las eventuales adaptaciones exigidas para la ejecución de las obras de urbanización, que se señalarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

4.4. Retranqueos

Con carácter general, estas edificaciones se retranquearán solamente de los viales públicos, 10,00 mts. de éstos, incluyendo para dicho retranqueo las plazas de aparcamientos que se dispondrán en los frentes de fachada de dichas parcelas. En los laterales y fondos no existirá retranqueos.

En la documentación gráfica del Plan Parcial queda señalado los retranqueos de estas parcelas.

4.5. Ocupación de la edificación

La superficie ocupada por la edificación no podrá ser superior al 70% de la superficie total, incluyendo las plazas de aparcamiento dispuestas en el frente de su fachada.

4.6. Aparcamientos

Si en función de los edificios proyectados, los aparcamientos previstos por el Plan Parcial fuesen insuficientes en condición de las condiciones señaladas según los usos posibles, se dispondrán los necesarios para cubrir su déficit en los espacios libres de edificación, para lo que podrán ser utilizados el espacio libre debido al retranqueo.

4.7. Altura de la edificación

La altura máxima de edificación será la correspondiente a 3 plantas o a 20,00 mts.

4.8. Altura libre de los pisos

La altura libre mínima de cada una de las plantas será de 2,50 mts.

4.9. Patios

Se permite la disposición de patios abiertos o cerrados. Las características dimensionales que habrán de reunir los patios serán tales que las distancias entre paramentos enfrentados de todos los que conforman el patio no resulten inferiores a la tercera parte de la semisuma de las alturas de dichos paramentos, siendo el lado mínimo de 3 metros y su superficie mínima de 12 m.²

4.10. Semisótanos y sótanos

Cuando su necesidad sea debidamente justificada, se permite la disposición de semisótanos. Estos podrán ser utilizados como locales de trabajo o estancia, siempre que tengan huecos de ventilación con superficie no menor de 1/8 de la superficie total útil del local.

Igualmente, debidamente justificada su necesidad, se permite la disposición de sótanos. En ningún caso, estos sótanos se utilizarán como locales de trabajo.

4.11. Estética de los edificios

Los criterios compositivos, materiales, colores, etc., quedan a libre decisión de los técnicos que proyecten los edificios, procurando, de no ser objeto de proyecto unitario, la mejor armonía entre sus partes.

4.12. Seguridad de los edificios

Todos los edificios quedarán obligados a una instalación contra incendios de acuerdo con la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI/91) y a las Ordenanzas Municipales que pudieran existir.

4.13. Espacios libres

Los espacios que, por aplicación de estas Ordenanzas, no sean edificables, o aquellos que estén sin edificar no utilizados para aparcamientos, tendrán la consideración de espacios de uso público, debiendo estar tratados con ajardinamiento y mantenida su conservación a los más altos niveles de estética y ornato.

5.— AREA DE ZONA VERDE.

5.1. Definición

Las zonas verdes son los espacios destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimientos de la población, a la protección de las zonas y establecimientos que lo reunieran y a conseguir la mejor composición estética de la ciudad.

5.2. Acondicionamiento

De acuerdo con su función y con su condición de área de utilización pública, la zona verde se arbolará y ajardinará disponiéndose en ellas las sendas de peatones que permitan el acceso de recorrido, y de áreas y elementos de juego y reposo.

Podrá disponerse un cerramiento de mampostería o cerca metálica hasta una altura máxima de 0,50 mts., pudiendo llegar a una altura de 1,00 mts. si el cerramiento se realiza con setos vegetales. La disposición del cerramiento se hará de forma que quede claramente garantizado el libre acceso del público a la misma.

5.3. Desarrollo y mantenimiento

Su desarrollo, cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la Asociación de Propietarios del Polígono Industrial, y para ello, será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle. Todos los propietarios abonarán una cuota periódica para estos fines.

6.— AREA DE CIRCULACION O VIARIO.

El área de circulación o viario lo constituye las porciones de suelo reservadas para la ejecución de la red arterial para la circulación de tráfico. Sus dimensiones quedan señaladas en la documentación gráfica que compone el Plan Parcial.

Salvo en los casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico, que deberá quedar resuelto en el interior de las parcelas. Así mismo, las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas; únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que, dentro del Polígono Industrial, se establezcan para este fin.

7.— DISPOSICION FINAL.

En el caso concreto donde concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en la presente Ordenanza, prevalecerá lo dictaminado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o de la Entidad Gestora.

RESOLUCION de 19 de septiembre de 1994, de la Dirección de la Agencia de Medio Ambiente, por la que se dispone la ejecución de la sentencia de 25 de mayo de 1994, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

En el recurso contencioso-administrativo n.º 181 de 1992,

interpuesto por D.ª M.ª Angeles Bueso Sánchez, en nombre y representación de la Asociación Deportiva de Caza «Los Elías» de Oliva de la Frontera (Badajoz), contra la Junta de Extremadura (sobre impugnación de la adjudicación de los aprovechamientos cinegéticos de la finca «Los Jarales de Arriba» de Alconchel a la Sociedad Local Deportiva de Cazadores «Castillo de Miraflores», de dicha localidad), ha recaído sentencia firme, dictada el 25 de mayo de 1994 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

El artículo 9.1 del Decreto 59/1991, de 23 de julio, por el que se regula la tramitación administración en la ejecución de las resoluciones judiciales, establece que el titular del órgano competente dictará la correspondiente resolución en orden al cumplimiento de la sentencia.

Por tanto, y en uso de las atribuciones conferidas por la legislación vigente, esta Dirección

RESUELVE

Proceder a la ejecución del fallo de la Sentencia de 25 de mayo de 1994 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, dictada en el recurso contencioso-administrativo núm. 181 de 1992, llevando a puro y debido efecto el fallo, que es del siguiente tenor literal:

«Estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora D.ª M.ª Angeles Bueso Sánchez, en nombre y representación de la Asociación Deportiva de Caza «Los Elías» de Oliva de la Frontera (Badajoz), contra la resolución de la Agencia de Medio Ambiente mencionada en el primer fundamento, debemos anular y anulamos al citado acto por no estar ajustado al Ordenamiento Jurídico y, en su consecuencia, reconocemos el derecho de la Sociedad actora a la concesión del Coto Deportivo solicitado y al resarcimiento de los daños y perjuicios causados con dicha denegación, todo ello sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas del proceso».

Mérida, 19 de septiembre de 1994.

El Director de la Agencia de Medio Ambiente
LEOPOLDO TORRADO BERMEJO