



CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE

*RESOLUCION de 24 de noviembre de 1994,
de la Comisión de Urbanismo de
Extremadura, por la que se aprueba
definitivamente el Plan Parcial de la
Actuación Industrial «Los Caños»
(Ampliación) en Zafra.*

A N E X O

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA ACTUACION INDUSTRIAL
«LOS CAÑOS» (AMPLIACION) EN ZAFRA (BADAJOZ)

4.-ORDENANZAS REGULADORAS

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

ARTICULO 1. GENERALIDADES.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Decreto 1/1992, de 26 de junio).

En los artículos que siguen se incluye una serie de conceptos terminológicos, que toman como base las Normas Urbanísticas del Plan General de Zafra, con las siguientes definiciones:

ARTICULO 2. SOLAR, PARCELA EDIFICABLE, PARCELA NO EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA.

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

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación o reparcelación urbanística en el caso de que fuesen necesarios.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) Contar con posibilidad de conexión a la red de servicios telefónicos.
- e) Que la vía a la que dé frente tenga calzada pavimentada, aceras provistas de encintado y pavimentación de aceras al menos en el tramo al que dé frente el solar.
- f) Las demás que señalen el presente Plan Parcial.

Parcela edificable: Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones oficiales o áreas de movimiento y en la que, por tanto, es posible la edificación.

Parcela no edificable: Es la parte del solar excluida de las alineaciones oficiales o áreas de movimiento y en la que, por tanto, no es posible la edificación.

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

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

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

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

ARTICULO 3. MANZANA.

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

ARTICULO 4. UNIDADES DE EJECUCION.

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

ARTICULO 5. PLAN DE ETAPAS.

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

ARTICULO 6. FASES DE URBANIZACION.

Son los plazos de ejecución, dentro del proyecto de Urbanización, Energía Eléctrica y Alumbrado Público, de las Etapas previstas en el Plan Parcial.

ARTICULO 7. LINDEROS.

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

ARTICULO 8. ALINEACION.

Puede ser exterior e interior.

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

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

ARTICULO 9. AREA DE MOVIMIENTO.

Superficie de suelo interior al solar, definida por los retranqueos mínimos, indicando la zona o área sobre la que podrá emplazarse libremente la edificación.

ARTICULO 10. LINEA DE EDIFICACION.

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

ARTICULO 11. LINEA DE FACHADA.

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

ARTICULO 12. RETRANQUEO.

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

ARTICULO 13. SEPARACION A LINDEROS.

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

ARTICULO 14. OCUPACION MAXIMA.

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

ARTICULO 15. RASANTE.

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasante:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.

b) Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

c) Cota de rasante: Es la altura correspondiente a un punto, en relación a un punto horizontal de referencia.

ARTICULO 16. MEDICION DEL RETRANQUEO.

El valor del retranqueo, entre la línea de fachada y la alineación exterior o interior, es el señalado en la documentación gráfica.

Este valor se medirá perpendicularmente a las alineaciones de referencia en todos los puntos de la misma.

ARTICULO 17. SUPERFICIE OCUPADA (M2).

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

ARTICULO 18. SUPERFICIE EDIFICADA (M2).

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

ARTICULO 19. SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (M2).

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

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

ARTICULO 20. ALTURA DE LA EDIFICACION.

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

ARTICULO 21. ALTURA DE PLANTA.

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

ARTICULO 22. ALTURA LIBRE DE PLANTA.

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate

de naves, la altura de planta y altura libre de planta se considerará equivalente.

ARTICULO 23. EDIFICABILIDAD.

Índice que relaciona la superficie construida máxima y superficie del solar (neta) o la superficie de la parcela ordenada (bruta).

Se expresará en m²/m².

ARTICULO 24. EDIFICABILIDAD MEDIA.

Igual que la definición anterior pero empleando superficie edificable total del Sector y su superficie bruta.

ARTICULO 25. EDIFICACION CERRADA Y AISLADA.

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

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

ARTICULO 26. EDIFICACION PAREADA.

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

ARTICULO 27. EDIFICACION AGRUPADA.

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

EDIFICACION ADOSADA.

Es una edificación agrupada, formada por varios edificios.

(PARA EL RESTO DE LOS CONCEPTOS NO EXPRESADOS EN ESTE DOCUMENTO, SE ESTARA A LO REGULADO POR LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL VIGENTE).

(B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el Régimen Urbanístico del Suelo en la totalidad de la superficie que abarca el

Planeamiento y fijar las condiciones que deben cumplir los Planes y Proyectos que desarrollan la Ordenación.

B.1.—CALIFICACION DEL SUELO.

ARTICULO 28. SISTEMAS Y ZONAS.

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen los siguientes SISTEMAS Y ZONAS:

SISTEMAS GENERALES:

—COMUNICACIONES.

SISTEMAS LOCALES:

—COMUNICACIONES: VIARIO Y APARCAMIENTOS.

—SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

—ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

ZONAS EDIFICABLES:

—INDUSTRIAL.

—USOS COMPATIBLES.

—EQUIPAMIENTO.

ARTICULO 29. USO INDUSTRIAL.

El definido en la ORDENANZA VIII: POLIGONO INDUSTRIAL «LOS CAÑOS», DEL PLAN GENERAL, completado en los siguientes términos:

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

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

ARTICULO 30. USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL.

Se consideran compatibles con el uso industrial:

Actividades no específicamente industriales, como laboratorios o

centros informáticos. Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación de acuerdo con el artículo 52 de estas Ordenanzas.

El uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

B.2.—ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTICULO 31. GENERALIDADES.

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

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a la vigente Ley del Suelo (art. 91).

B.3.—PARCELACIONES.

ARTICULO 32. GENERALIDADES.

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

ARTICULO 33. TIPOLOGIA INDUSTRIAL (TIPOS DE PARCELAS).

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

I) INDUSTRIA GRANDE, con superficie de parcela superior a los 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

II) INDUSTRIA MEDIA, con superficie de parcela comprendida entre 1.500 m² y 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de las parcelas.

III) INDUSTRIA LIGERA, con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 1.500 m². Un único acceso y considerando suficiente para el aparcamiento la zona de retranqueo de fachada.

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

Dentro de esta categoría industrial, se permitirán las denominadas INDUSTRIAS NIDO, como agrupaciones de pequeñas naves adosadas (superficie mínima, 250 m²), formando promociones que resuelvan conjuntamente aparcamientos y zonas para carga y descarga.

ARTICULO 34. PLANO PARCELARIO.

En el P.P.O. se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcela resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

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

ARTICULO 35. AGRUPACION DE PARCELAS.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido. La superficie edificable resultante en ningún caso superará la resultante de la suma de las superficies obtenidas para las parcelas originarias.

Si en la agrupación se cambia de Categoría de Industria se aplicarán las Condiciones de Edificación para la nueva Categoría resultante.

Dentro de la Categoría II (Industria Media), se permiten las industrias PAREADAS, siempre que la suma de sus superficies unitarias no supere los 4.000 m².

ARTICULO 36. SEGREGACION DE PARCELAS.

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

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 250 m² y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- b) Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el P.P.O.
- c) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- e) La nueva parcelación será objeto de un proyecto de parcelación en donde se demostrará que no se aumenta la edificabilidad ni la ocupación máxima permitida en las parcelas originarias.

B.4.—PROYECTOS DE URBANIZACION

ARTICULO 37. GENERALIDADES.

Los proyectos de urbanización estarán regulados por lo señalado en la vigente Ley del Suelo en su artículo 92, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Planeamiento y las Normas de rango superior. (PLAN GENERAL).

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

ARTICULO 38. RED VIARIA.

A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

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

B) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

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

D) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las «Recomendaciones para el proyecto de intersecciones» de la Dirección General del M.O.P.U. (1975).

E) No obstante, se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos Generales y Particulares de Condiciones Técnicas e Instrucciones Municipales.

ARTICULO 39. ALCANTARILLADO.

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

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

—Red de alcantarillado unitaria, según conviene por las condiciones del terreno y de la ordenación.

—Velocidad de circulación del agua, comprendida entre 0,60 y 3,5 m/s.

—Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de diámetro 30 cm. y 1,00 m³ como mínimo para las restantes.

—El diámetro interior mínimo de alcantarilla de 30 cm. en la exterior y 20 cm. en las acometidas de parcela.

—Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

—Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm. de diámetro y de tipo OVOIDE o colectores visitables para los restantes.

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

ARTICULO 40. RED DE AGUA.

El cálculo del Proyecto atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos General y Particular de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales, así como la Norma Básica «Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua» O.M. de 28 de julio de 1974 (BOE de 2 de octubre de 1974) y Norma Tecnológica NTE-IFA/1975: Instalaciones de fontanería, abastecimiento (BOE de 3 de enero de 1976).

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

—La dotación para el área industrial se considera de 0,5 l/seg./Ha. con punta de 2,4.

—Tuberías de material empleado por el Ayuntamiento para su abastecimiento.

—Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.

—Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/s.

—Las tuberías irán bajo aceras o espacios libres de dominio y uso público.

—Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

—Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del Polígono en un día. Si no hubiera presión suficiente se adoptarán las medidas oportunas para garantizarla. La presión mínima de la red será de 1 atmósfera.

—En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la Normativa Municipal.

ARTICULO 41. REDES DE ENERGIA ELECTRICA.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

—El consumo a considerar para el cálculo de la instalación será el que se determine en esta memoria o semejante, y de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.

—La red de alta tensión (A.T.) será aérea o subterránea.

—La red de baja tensión (B.T.) será de subterránea con conductores P.R.C., con las indicaciones que señalan el Plan General.

—Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora. Una vez localizados en su ubicación definitiva, el terreno que ocupen será considerado de propiedad privada.

—La tensión en A.T. será la normalizada por la compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

ARTICULO 42. ALUMBRADO PUBLICO.

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

—La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

—Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. según la anchura de las calles.

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

—Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.

—Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.

—La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.

—Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y siempre a una distancia del bordillo superior igual a 1,00 m.

—El alumbrado público será de trazado unilateral o en mediana central y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T.

Para las vías de acceso e interiores del Polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento n.º 12 (1.075). 2.ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del Polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminancia media: 1 cd/m².

Uniformidades:

L. min/L. med. = 0,4.

L. min/L. máx. = 0,5.

Deslumbramiento:

Molesto: 4.

Perturbador: 20.

(C) NORMAS DE LA EDIFICACION

C.1.—CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

ARTICULO 43. LICENCIAS.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el TITULO VII. Capítulo I de la vigente Ley del Suelo, así como lo indicado en el Plan General.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

ARTICULO 44. ACCESOS A PARCELAS.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m.

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

ARTICULO 45. NIVELES DE EDIFICACION Y RAMPAS.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes +/- 18%, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con una longitud no inferior a 5,00 m. contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 20%.

ARTICULO 46. CONSTRUCCIONES 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 beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

ARTICULO 47. APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA.

Se proyectan aparcamientos en línea y batería.

Los perfiles establecidos para el viario incluyen, en todos los casos, bandas destinadas a aparcamientos en línea o en batería.

C. 2.—CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ARTICULO 48. NORMATIVA GENERAL.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación, o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se estudiarán las posibles alternativas para la contención de tierras, aplicando la solución a la que se llegue y sufragándola por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se puede inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrá dedicar a los locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las Ordenanzas de la localidad.

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

C.3.—CONDICIONES DE VOLUMEN

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

ARTICULO 49. ELEMENTOS COMPUTABLES.

Quedan incluidos en el conjunto de volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

ARTICULO 50. ELEMENTOS EXCLUIDOS.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales y las plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.

c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.

d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

C.4.—CONDICIONES DE USO

ARTICULO 51. USOS PROHIBIDOS.

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

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

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

ARTICULO 52. USOS TOLERADOS.

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

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos, y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad «vivienda» debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

ARTICULO 53. USOS OBLIGATORIOS.

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

C.5.—CONDICIONES HIGIENICAS

ARTICULO 54. EMISIONES GASEOSAS.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (BOE 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

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

AGUAS RESIDUALES

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

1) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0º y 40º en el punto de descarga.

2) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidades sean o puedan ser suficientes por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

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

3) Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos,

sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

4) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvo de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, madera, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustible o aceites lubricantes y sustancias similares.

5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

6) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

7) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 45º.

8) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de ph comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo n.º 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo n.º 2.

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

—Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.

—Monóxido de carbono: 100 partes por millón.

- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

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

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

PARAMETRO	CONCENTRACION (mg/l)
DQO	1.300
DBO	700
PH	4,5-9,0
TEMPERATURA	45° C
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras)	600
Aceites y Grasas	100
Arsénico	1
Plomo	1-2
Cromo total	1
Cromo hexavalente	1
Cobre	0,2
Zinc	2
Níquel	0,2
Mercurio	1
Cadmio	0,05
Hierro	10
Boro	1
Cianuros	2
Sulfuros	2
Fenoles totales	5

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

11) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vi-

da media o concentración que no cumplan con los Reglamentos u Ordenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o las personas encargadas de su funcionamiento.

12) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad.

ARTICULO 55. RUIDOS.

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

ARTICULO 56. APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

—Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (BOE de 16 de marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.

—Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).

—Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

C.6.—CONDICIONES DE SEGURIDAD

ARTICULO 57. INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO.

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-82, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales.

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una

carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

—En oficina: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m² construidos o fracción.

—En naves de fabricación o almacenaje.

—Un extintor por cada 200 m² o fracción.

—Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centro de transformación, etc.

—Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera.

Son instalaciones de extinción de incendios formadas por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

1. Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.

2. Conducción de diámetro mínimo de 45 mm. o 25 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

3. Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 kg./cm² (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante una hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 mm. de D. y 1,6 l/seg. para las de 25 mm. de D. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retanqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

—Oficinas: En cada planta se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.

—Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m. de nave, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro, y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m², en cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

—En las parcelas comprendidas entre 250 y 1.500 m² se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general de la Actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

—En todo caso prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

C.7.—CONDICIONES ESTÉTICAS

ARTICULO 58. GENERALIDADES.

—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 que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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

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

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

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se

completan con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTICULO 59. SISTEMAS DE COMUNICACION.

—Condiciones de edificación: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

—Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen.

—Condiciones de uso: Serán las siguientes:

* Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.

* Aparcamiento: Estacionamiento en las bandas establecidas a tal efecto.

* Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

* Terrizos: Entre las aceras y el lindero frontal de la parcela, zona para servicios.

ARTICULO 60. ESPACIOS LIBRES.

a) Espacios libres de dominio público.

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

Se regulará por la Ordenanza de Espacios Libres de Dominio y Uso Público del Vigente Plan General.

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

Se permite la instalación de Depósitos reguladores de agua para el abastecimiento de la Actuación, en las cotas más elevadas.

b) Espacios libres de dominio privado.

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos, en el interior de las parcelas.

—Condiciones de edificación: No son edificables.

—Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 2,50 m.

—Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios

c) Zonas peatonales (Espacios Libres públicos no computables).

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

ARTICULO 61. PARQUE DEPORTIVO.

—Condiciones de parcelación: La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento. Dichas parcelas son indivisibles.

—Condiciones de edificación:

* Ocupación máxima: 25 %.

* Edificabilidad: 0,50 m²/m². Computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.

* Altura máxima de edificación: La requerida por el tipo de instalación.

* Retranqueos: 5 m. mínimo a linderos públicos y privados.

—Condiciones de uso:

Comprende las instalaciones, abiertas o cerradas, destinadas a la práctica o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes, con las construcciones necesarias para dicho uso y/o los servicios complementarios.

ARTICULO 62. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL.

—Tipo de construcción: Edificación aislada.

—Edificación de parcelas:

* Ocupación máxima: 50%.

* Edificabilidad: 1,5 m²/m².

—Retranqueos: Se definirán por Estudio de Detalle o, en su caso, por el Proyecto Básico o Proyecto de Ejecución que se desarrolle.

—Alturas:

* Máxima: 12 m., 3 alturas. En determinados casos, según el uso concreto, se podrán alcanzar los 16 m. en 4 alturas.

—Composición de las parcelas:

* Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m² construidos.

* Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

* Ajardinamiento de parcelas: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.

* Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A ALINEACION EXTERIOR O PUBLICA

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones paso vehículos auxiliares
Carga-Descarga	Construcciones auxiliares
	Depósitos de residuos no controlados

A LINDEROS PRIVADOS

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos
Aparcamientos	
Carga-Descarga	Construcciones auxiliares
Instalaciones	Depósitos de residuos no controlados
	Almacenamiento

—Composición de la edificación:

* Fondo máximo: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m. de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.

* Patios: En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

* Condiciones de uso:

El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compraventa al por menor del artículo, así como las construcciones complementarias para almacenamiento de dichos artículos.

Usos secundarios: Se tolerarán locales destinados al uso de oficinas destinadas a actividades de investigación y desarrollo; servicios de asesoramiento técnico y financiero; agencias de distribución de productos industriales; centros de informática y comunicaciones; locales relacionados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio, y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales obtenidos en la actuación.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurantes, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

EQUIPAMIENTO DE MANZANA .—Son edificaciones anejas en las manzanas de industria NIDO, para usos de oficinas, comercial, hostelería y asistencial.

* Condiciones de edificación

—Ocupación de parcela: 100%.

* Condiciones de volumen

—Edificabilidad: 2 m²/m².

—Altura máxima de la edificación: Dos plantas.

ARTICULO 63. ZONA INDUSTRIAL.

* CONDICIONES DE EDIFICACION:

COMPOSICION DE LAS PARCELAS:

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

a) Edificios para naves de fabricación y almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación en relación a la superficie construida asignada a cada parcela, ya que se distribuirá en función del proceso de fabricación y del tipo de industria a instalar.

b) Bloques representativos.

b.1.—Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios y en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

b.2.—Los bloques representativos tendrán como máximo 10 m. de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15 m. en el caso de que sean exentos por iluminación por ambas bandas.

b.3.—Deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

b.4.—Las parcelas que tengan fachada a 2 o más calles, se considerará fachada principal a la de menor longitud.

b.5.—No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas, en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de los mismos. Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se hayan cubierto más de los dos tercios del frente. El retranqueo permitido,

con respecto a los salientes, será inferior a 5 m. y la edificación será continua.

b.6.—En las industrias de Categoría I, aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 6 m. y máximo de 25 m., contados desde la alineación establecida.

c) Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para aparcamientos vendrá definida por la presente Ordenanza en función de cada Categoría.

—I y II en el interior de la parcela en base a una plaza por cada 100 m² edificados.

—III en la zona de retranqueo de la Alineación frontal.

—NIDO se resolverá en el conjunto de la promoción.

d) Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc. La altura de la chimenea será como mínimo $H=1,5h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto.

ARTICULO 64. INDUSTRIA GRANDE.

—Tipo de construcción: Edificación AISLADA.

—Condiciones de parcelación:

* Parcela con superficie mayor de 7.000 m².

* Fondo mínimo: sin limitación.

* Frente mínimo: sin limitación.

—Edificación de las parcelas:

* Ocupación máxima: 50%.

* Edificabilidad: 0,65 m²/m².

—Retranqueos:

* A alineación exterior: 10 m.

* A alineaciones interiores: 5 m.

—Alturas:

* Máxima: 12 m. a la línea de cornisa desde la rasante del punto medio de la fachada. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.

* Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.

* Número de plantas: El máximo permitido será de tres plantas. El uso industrial se desarrollará preferentemente en una sola planta, salvo que se justifique debidamente.

—Composición de las parcelas:

* Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m² construidos.

* Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

* Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A ALINEACION EXTERIOR O PUBLICA

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	
Carga-Descarga	Construcciones auxiliares
	Depósitos de residuos no controlados

A LINDEROS PRIVADOS

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos
Aparcamientos	
Carga-Descarga	Construcciones auxiliares
Instalaciones auxiliares	Depósitos de residuos no controlados
	Almacenamiento

—Composición de la edificación:

* Con independencia de las condiciones generales enunciadas, en las parcelas con superficie mayor de 15.000 m² la edificación y composición será libre para poder desarrollar una edificación singular.

ARTICULO 65. INDUSTRIA MEDIA.

—Tipo de construcción: edificación AISLADA o PAREADA.

* Parcela con superficie comprendida entre 1.500 y 7.000 m².

* Frente mínimo: 20 m.

* Frente máximo: sin límite.

* Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m. de diámetro.

—Edificación de las parcela:

- * Ocupación máxima: 60%.
- * Edificabilidad: 0,75 m²/m².

—Retranqueos:

- * A viario general interior: 10,00 m.
- * A resto de linderos: 5,00 m.
- * Se permiten las industrias PAREADA siempre que la suma de sus superficies unitarias de ambas parcelas no supere los 4.000 m².

—Alturas:

- * Máxima: 12 m. a la línea de cornisa desde la rasante del punto medio de la fachada. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.
- * Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.
- * Número de plantas: El máximo permitido será de tres plantas. El uso industrial se desarrollará preferentemente en una sola planta, salvo que se justifique debidamente.

—Separación entre edificios: La altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.

Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A ALINEACION EXTERIOR O PUBLICA

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	
Carga-Descarga	Construcciones auxiliares
	Depósitos de residuos no controlados

A LINDEROS PRIVADOS

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos
Aparcamientos	
Carga-Descarga	Construcciones auxiliares
Instalaciones	
Auxiliares	Depósitos de residuos no controlados
	Almacenamiento

ARTICULO 66. INDUSTRIA LIGERA

—Tipo de construcción: edificación ADOSADA.

- * Parcela con superficie comprendida entre 500 y 1.500 m².
- * Frente mínimo: 10 m.
- * Frente máximo: 20 m.
- * Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m. de diámetro.

—Edificación de las parcelas:

- * Ocupación máxima: 80%.
- * Edificabilidad: 1,10 m²/m².

—Retranqueos:

- * A viario general interior: 5,00 m.
- * Al lindero de fondo: 5,00 m.
- * A linderos laterales: adosadas.

—Alturas:

- * Máxima: 12 m. a la línea de cornisa desde la rasante del punto medio de la fachada. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.
- * Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.
- * Número de plantas: El máximo permitido será de tres plantas. El uso industrial se desarrollará preferentemente en una sola planta, salvo que se justifique debidamente.

—Separación entre edificios: La altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.

Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A ALINEACION EXTERIOR O PUBLICA

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	
Carga-Descarga	Construcciones auxiliares
	Depósitos de residuos no controlados

A LINDEROS PRIVADOS	
PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos
Aparcamientos	
Carga-Descarga	Construcciones auxiliares
Instalaciones Auxiliares	Depósitos de residuos no controlados
	Almacenamiento

ARTICULO 67. INDUSTRIA NIDO.

—Tipo de construcción: edificación ADOSADA.

- * Parcela con superficie comprendida entre 300 y 1.000 m².
- * Frente mínimo: 10 m.
- * Frente máximo: 20 m.
- * Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m. de diámetro.

—Edificación de las parcelas:

- * Ocupación máxima: 100%.
- * Edificabilidad: 1,20 m²/m².

—Retranqueos: sin retranqueos.

—Alturas:

* Máxima: 7,5 m. a la línea de cornisa desde la rasante del punto medio de la fachada. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.

* Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.

* Número de plantas: El máximo permitido será de Baja y dos plantas. El uso industrial se desarrollará preferentemente en una sola planta.

—Separación entre edificios: La altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.

ARTICULO 68. APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.

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



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Avda. del Guadiana, s/n. 06800 - MERIDA
Teléfono: (924) 38 50 16 Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 600 Ptas.