

1. Parcela mínima 200 m².

2. Fachada mínima 10 m.

3. Fondo mínimo 15 m.

— Uso equipamiento dotacional. Parcela, fachada y fondo: libres.

VII.32.2. Tipología edificatoria.

Manzana densa.

VII.32.3. Implantación.

— Ocupación máxima 100% de la parcela.

— Alineaciones: Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación exterior de la manzana, se autoriza al fondo de la parcela como alineación interior.

— Retranqueos a linderos. Quedan prohibidos los retranqueos a linderos.

VII.32.4. Alturas.

La altura máxima será de 9,5 metros hasta la arista de coronación de la cubierta, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas.

Artículo VII.33. Condiciones de infraestructura.

Las vías de tráfico tendrán un mínimo de 10 metros.

Las redes de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, tendrán carácter comunitario.

Artículo VII.34. Superficie aproximada y dotaciones mínimas.

Industrial, superficie aproximada, 37.000 m² 49% de la superficie del polígono.

Equipamiento complementario, superficie aproximada, 1.500 m². 2% de la superficie del polígono.

Zona verde, superficie aproximada, 10.000 m². 13% de la superficie del polígono.

Pistas polideportivas sobre zona verde, superficie aproximada 1.500 m². 2% de la superficie del polígono.

Viario y aparcamiento en plataformas, superficie aproximada 26.000 m². 34% superficie del polígono.

Aparcamiento, dotación mínima de una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo VII.35. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Talavera La

Real, lo que se defina en el Plan Parcial según lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento vigente y otras normativas vigentes.

Artículo VII.36. Condiciones de desarrollo y ejecución.

— Figura del planeamiento.

El polígono deberá desarrollarse como un único Plan Parcial.

— Sistema de gestión.

La promoción será privada.

— Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el de Compensación sin Junta de Compensación, dado que el propietario es único.

— Ejecución de planeamiento.

Se realizará un único proyecto de urbanización para todo el polígono.

RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, destinado a polígono industrial.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 6 de junio de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 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 en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

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

ACUERDA

1. Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº El Presidente
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO ORDENANZAS REGULADORAS

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- Artículo 1. Generalidades.
- Artículo 2. Solar, parcela edificable, parcela no edificable y parcela mínima.
- Artículo 3. Manzana.
- Artículo 4. Unidades de Ejecución.
- Artículo 5. Plan de etapas.
- Artículo 6. Fases de urbanización.
- Artículo 7. Linderos.
- Artículo 8. Alineación.
- Artículo 9. Área de edificación.
- Artículo 10. Línea de edificación.
- Artículo 11. Línea de fachada.

- Artículo 12. Retranqueo.
- Artículo 13. Separación a linderos.
- Artículo 14. Ocupación máxima.
- Artículo 15. Rasante.
- Artículo 16. Medición del retranqueo.
- Artículo 17. Superficie ocupada.
- Artículo 18. Superficie edificable.
- Artículo 19. Superficie total construida.
- Artículo 20. Altura de la edificación.
- Artículo 21. Altura de planta.
- Artículo 22. Altura libre de planta.
- Artículo 23. Edificabilidad.
- Artículo 24. Edificabilidad media.
- Artículo 25. Edificación cerrada y aislada.
- Artículo 26. Edificación pareada.
- Artículo 27. Edificación agrupada.

Artículo 1. Generalidades

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

Artículo 2. Solar, parcela edificable y parcela mínima

Solar:

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

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

Parcela edificable:

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

Parcela mínima:

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

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

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

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

Artículo 3. Manzana

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

Artículo 4. Unidades de ejecución

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

Artículo 5. Plan de etapas

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

Artículo 6. Fases de urbanización

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

Artículo 7. Linderos

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

Artículo 8. Alineación

Puede ser exterior e interior:

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.

Artículo 9. Área de edificación

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

Artículo 10. Línea de edificación

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

Artículo 11. Línea de fachada

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

Artículo 12. Retranqueo

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

Artículo 13. Separación a linderos

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

Artículo 14. Ocupación máxima

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

Artículo 15. Rasante

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

Se distinguen dos tipos de rasantes:

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

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

Cota de Rasante: Es la altura correspondiente a un punto, en relación a uno horizontal de referencia.

Artículo 16. Medición del retranqueo

Se medirá perpendicularmente, entre la línea de fachada y la alineación de referencia en todos los puntos de la misma.

El retranqueo a los linderos se medirá perpendicularmente a las lindes desde todos los puntos de la edificación.

Artículo 17. Superficie ocupada (m²)

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

Artículo 18. Superficie edificable (m²)

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

Artículo 19. Superficie total construida

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

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos y se hallen limitados lateralmente por paredes formarán parte de la superficie total construida, en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

Artículo 20. Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Medida en todo punto de fachadas.

Artículo 21. Altura de planta

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

Artículo 22. Altura libre de planta

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y altura libre de planta se considerará equivalente.

Artículo 23. Edificabilidad

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

Artículo 24. Edificabilidad media

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

Artículo 25. Edificación cerrada y aislada

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

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

Artículo 26. Edificación pareada

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

Artículo 27. Edificación agrupada/adosada

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

(Para el resto de los conceptos no expresados en este documento, se estará a lo regulado por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes)

(B) RÉGIMEN URBANÍSTICO

B.1. Calificación del suelo

Artículo 28. Sistemas y zonas.

Artículo 29. Uso industrial.

Artículo 30. Usos compatibles con el industrial.

B.2. Estudio de detalle

Artículo 31. Generalidades.

B.3. Parcelaciones

Artículo 32. Generalidades

Artículo 33. Tipos de parcelas

Artículo 34. Plano parcelario

Artículo 35. Agrupación de parcelas

Artículo 36. Segregación de parcelas

B.4. Proyecto de Urbanización

Artículo 37. Generalidades

Artículo 38. Red viaria

Artículo 39. Alcantarillado

Artículo 40. Red de agua

Artículo 41. Redes de energía eléctrica

Artículo 42. Alumbrado público

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el Régimen Urbanístico del Suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Planeamiento y fijar las condiciones que deben cumplir los Planes y Proyectos que desarrollan la Ordenación.

B.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 28. Sistemas y zonas

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen los siguientes Sistemas y Zonas:

Sistemas generales:

- Comunicaciones.

Sistemas locales

- Comunicaciones: Viario y aparcamiento.
- Servicios infraestructuras.
- Espacios libres de dominio y uso público.

Zonas edificables:

- Industrial.
- Usos compatibles.
- Equipamiento.

Artículo 29. Uso industrial

El definido en la Ordenanza: Polígono Industrial "Sector 3", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, completado en los siguientes términos:

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

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

Artículo 30. Usos compatibles con el industrial

Se consideran compatibles con el uso industrial:

- Actividades no específicamente industriales, como laboratorios o centros informáticos. Otras actividades como la hostelería, la venta de vehículos y similares, no contempladas anteriormente, que 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. ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 31. Generalidades

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

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

B.3. PARCELACIONES

Artículo 32. Generalidades

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

Artículo 33. Tipos de parcelas

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

I. Industria aislada o adosada, con superficie de parcela igual o superior a los 650 m². Posibilidad de varios accesos para parcelas superiores a los 2.000 m² y aparcamientos en el interior de las parcelas. Dispuestas según se refleja en la documentación gráfica.

II. Industria nido, con superficie de parcela comprendida entre 300 m² y 650 m². Un único acceso y considerando suficiente para el aparcamiento la zona de retranqueo de fachada. Dispuestas según se refleja en la documentación gráfica.

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

Artículo 34. Plano parcelario

En el Plan Parcial se incluye un plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

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

Artículo 35. Agrupación de parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

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

Artículo 36. Segregación de parcelas

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

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 300 m² en las industrias tipo nido, ni de 650 m² en las aisladas o pareadas, y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el Plan Parcial.
- c) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- e) La nueva parcelación será objeto de un proyecto de parcelación en donde se demostrará que no se aumenta la edificabilidad ni la ocupación máxima permitida en las parcelas originarias.

B.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 37. Generalidades

Los proyectos de urbanización estarán regulados por lo señalado en la vigente Ley del Suelo 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. Tendrán por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del Suelo.

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

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Excavaciones y movimientos de tierras
- Pavimentación de viario
- Red de riego e hidrantes
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
- Red de distribución de energía eléctrica
- Canalizaciones de telecomunicación
- Galerías de servicios
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres
- Alumbrado público
- Señalizaciones y marcas

El contenido del Proyecto de Urbanización estará constituido por los documentos señalados en el artículo 69 del reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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

Artículo 38. Red viaria

a) Para el dimensionado de la red viaria se considerarán los siguientes ratios:

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

b) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

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

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

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

Artículo 39. Alcantarillado

Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones Municipales y las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1974, y la Norma Básica Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (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 parcelas.
- 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.

Artículo 40. Red de agua

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

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

- La dotación para el área industrial se considera de 0,5 l/seg./Ha. con punta 2,4.
- Tuberías de material empleado por el Ayuntamiento para su abastecimiento.

- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras o espacios libres de dominio y uso público.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulado: con capacidad para el consumo total del Polígono en un día. Si no hubiera presión suficiente se adoptarán las medidas oportunas para garantizarla. La presión mínima de la red sería de 1 atmósfera.

Artículo 41. Redes de energía eléctrica

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

- El consumo a considerar para el cálculo de la instalación será el que se determine en esta memoria o semejante, y de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.
- La red de alta tensión (A.T.) será subterránea sólo en casos excepcionales y debidamente justificados podrá ser aérea, siempre y cuando no sobrepase por parcelas edificables.
- La red de baja tensión (B.T.) será subterránea.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora. Una vez localizados en su ubicación definitiva, el terreno que ocupen será considerado de propiedad privada.

Artículo 42. Alumbrado público

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

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm. De espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.

- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y siempre a una distancia del bordillo superior o 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, el alumbrado público del Polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

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

(C) NORMAS DE EDIFICACIÓN

C. I. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

- Artículo 43. Licencias.
- Artículo 44. Acceso a parcelas.
- Artículo 45. Niveles de edificación y rampas.
- Artículo 46. Construcciones de parcelas.
- Artículo 47. Aparcamientos en la vía pública.

C.2. Condiciones de edificación

- Artículo 48. Normativa general.

C.3. Condiciones de volumen

- Artículo 49. Elementos computables.
- Artículo 50. Elementos excluidos.

C.4. Condiciones de uso

- Artículo 51. Usos prohibidos.

Artículo 52. Usos tolerados.

Artículo 53. Usos obligados.

C.5. Condiciones higiénicas

Artículo 54. Emisiones gaseosas y aguas residuales.

Artículo 55. Ruidos.

Artículo 56. Aplicación de normas de higiene y seguridad.

C.6. Condiciones de seguridad

Artículo 57. Instalaciones de protección contra el fuego.

C.7. Condiciones estéticas

Artículo 58. Generalidades.

C.I. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

Artículo 43. Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el Título VII. Capítulo I de la Ley del Suelo, así como los indicados en las Normas Subsidiarias.

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

Artículo 44. Acceso a parcelas.

El ancho de cada acceso no será mayor de 6,00 m.

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

Artículo 45. Niveles de edificación y rampas

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

Artículo 46. Construcciones de parcelas

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

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

Artículo 47. Aparcamientos en la vía pública

Los perfiles establecidos para el viario incluyen, en todos los casos, bandas destinadas a aparcamientos en línea o en batería según diseño, así como reserva del 2% de plazas adaptadas para personas con movilidad reducida, situadas en el viario, según establece el Decreto 153/1997 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la accesibilidad de Extremadura.

C.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 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.

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, pudiéndose dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos, no pudiéndose utilizar como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los vuelos.

La edificabilidad se computará sobre todo volumen limitado por un forjado cuya cara inferior se eleve más de un metro sobre la rasante del terreno.

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, excepto si se destina su uso a garaje o a instalaciones al servicio del edificio.

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

C.3. CONDICIONES DE VOLUMEN

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

Artículo 49. Elementos computables

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, siempre que la cara inferior del forjado se eleve más de un metro por encima de la rasante.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados abiertos computarán al 50%, los que dispongan de cerramiento computarán en su totalidad.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que pueda deducirse que se trata de un volumen de carácter permanente por la disposición de su cerramiento, materiales y sistemas de construcción empleados.

Artículo 50. Elementos excluidos

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores.
- b) Los soportales no pueden ser objeto de cerramiento posterior si esto supone rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.

C.4. CONDICIONES DE USO

Artículo 51. Usos prohibidos

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B. I. 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 2.414/1961).

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.

Artículo 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 (Decreto 195/1999 sobre las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y 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 superior a 250 m².

Artículo 53. Usos obligados

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

C.5. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 54. Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 18/1972 de 22 de diciembre (BOE 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado pro 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 descarguen o deposite al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

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

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

3. Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una 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, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

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

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

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

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

9. Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo número 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento. A los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

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

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

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

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

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

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

11. Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración que no cumplan con los Reglamentos u 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.

Artículo 55. Ruidos

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

Artículo 56. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación vigente en dicha materia.

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

C.6. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 57. Instalaciones de protección contra el fuego

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, en el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

C.7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 58. Generalidades

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.

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 visibles desde la vía pública, y aquellos otros 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 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 completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

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

En los frentes de parcela, el cerramiento será de tela, reja o valla metálica sobre basamento macizo de fábrica o similar de 1 metro de altura como máximo y un mínimo de 0,50 metros. Dicho basamento macizo tendrá que ir revocado y pintado en colores claros. La altura media total del cerramiento deberá ser de 2 metros, contando desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. No podrá superarse en ningún punto 2,50 m de altura. Las empresas beneficiarias quedarán obligas a su buen mantenimiento y conservación.

En las medianeras, el cerramiento podrá prescindir del basamento macizo, cumpliendo el resto de los parámetros de los cerramientos de fachada.

Cuando los accidentes del terreno lo hagan necesario, el cerramiento se escalonará en los tramos que sea necesario.

Los accesos a las industrias, que se dispondrán en la linde principal, se cubrirá con puertas diáfnas con una altura de 2 metros.

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 59. Sistemas de comunicación.

Artículo 60. Espacios libres.

Artículo 61. Parque deportivo y parcela de infraestructuras.

Artículo 62. Equipamiento comercial y social, equipamiento de manzana.

Artículo 63. Zona industrial.

Artículo 64. Industria aislada o pareada.

Artículo 65. Industria nido.

Artículo 66. Cuadro resumen de ordenanzas edificatorias.

Artículo 59. Sistemas de comunicación

• Condiciones de uso:

Serán las siguientes:

Calzadas: uso libre de tránsito rodado.

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

Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

- Condiciones de edificación:

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

- Condiciones de volumen:

No se admite ningún volumen, excepto pequeños kioscos (de prensa, informativos, etc.) en los acerados de anchura igual o superior a 3,50 metros. Dichos kioscos serán de carácter provisional y desmontables.

Artículo 60. Espacios libres

a) Espacios libres de dominio público

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

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

- Condiciones de edificación:

Tan sólo se permitirán edificaciones al servicio de los espacios libres de esparcimiento de dominio y uso público, tales como mobiliario urbano, juegos de niños, kioscos, instalaciones, aseos públicos, etc.

En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería.

- Condiciones de ocupación y volumen:

En general no se admite ningún volumen, excepto los correspondientes a las edificaciones permitidas en el punto anterior. Dichas edificaciones serán en lo posible de carácter provisional y desmontables.

La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso el 5% de la superficie de cada una de las zonas. La altura máxima de las edificaciones será de 4 metros al alero, medida en todo punto de las fachadas (una planta).

- Condiciones de uso:

El uso principal será el de zona verde, parque o jardín.

b) Espacios libres de dominio privado

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

- Condiciones de edificación:

No son edificables.

- Condiciones de volumen:

No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 3,00 metros.

- Condiciones de uso:

Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como escombreras o depósito de desperdicios.

c) Zonas peatonales (espacios libres públicos)

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

Artículo 61. Parque deportivo

Condiciones de uso

Comprende las instalaciones abiertas y 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.

Condiciones de parcelación:

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

Dicha parcela es indivisible.

Condiciones de edificación: Ocupación máxima: 80% Edificabilidad: 0,10 m²/m² Computarán las edificaciones cerradas, como los anexos a las instalaciones deportivas, vestuarios, pequeños almacenes, case-tas, etc. Altura máxima de edificación: la requerida por el tipo de instalación. Retranqueos: libres (se permiten pero no se obligan).

PARCELA DE INFRAESTRUCTURA**Condiciones de uso**

Comprende las instalaciones abiertas y cerradas destinadas al mantenimiento y servicio de la urbanización, con las construcciones necesarias para dicho uso y/o los servicios complementarios.

Condiciones de parcelación:

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

Dicha parcela es indivisible.

Condiciones de edificación:

Ocupación máxima: la necesaria.

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

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

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

Artículo 62. Equipamiento comercial y social**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.

Condiciones de parcelación

La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento (ver planos, parcelas S y C). La parcela mínima será de 300 metros cuadrados, con un frente mínimo de 15 metros y un fondo mínimo de 15 metros.

Edificación de las parcelas

- Ocupación máxima: 80%.
- Edificabilidad: 1,50 m²/m².
- Retranqueos: Se definirán por Estudio de Detalle y en su caso por un Proyecto Básico o Proyecto de Ejecución que se desarrolle.
- Alturas: máxima 12 m, 3 plantas.

Composición de la edificación

- Fondo máximo: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m. de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.
- Patios: en caso de existir patios, éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares. Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios.

Condiciones de uso en los espacios de retranqueo**En la alineación exterior o pública:**

Permitidos: ajardinamiento, aparcamientos, paso de vehículos y zona de carga y descarga.

No permitidos: almacenaje, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares y depósito de residuos no controlados.

— A linderos privados:

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

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

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

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

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

EQUIPAMIENTO DE MANZANA

Son edificaciones permitidas, anejas en las manzanas de industria nido, para usos de oficinas, comercial, hostelería y asistencial. Las condiciones de edificación, volumen, altura, edificabilidad, etc., serán idénticas a las de las industrias nido.

Artículo 63. Zona industrial

Condiciones de uso

El definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en su Ordenanza: Polígono Industrial "Sector 3", completado en los siguientes términos:

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

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

Se distinguen dos tipos de industria: industria aislada o pareada e industria tipo nido. Dicha distinción se refleja en la documentación gráfica.

Composición de las parcelas:

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

a) Edificios para naves de fabricación y almacenaje

La superficie de estos edificios no tiene limitación en relación a la superficie construida asignada a cada parcela.

b) Bloques representativos

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

c) Espacios libres para aparcamientos

La superficie libre destinada para aparcamientos se define para cada tipología de industria en los siguientes artículos.

d) Construcciones accesorias

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

En la alineación exterior o pública

— Permitidos: ajardinamiento, aparcamientos, paso de vehículos y zona de carga y descarga.

— No Permitidos: almacenaje, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares y depósito de residuos no controlados.

En los linderos privados:

— Permitidos: ajardinamiento, aparcamientos, carga-descarga e instalaciones auxiliares.

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

Artículo 64. Industria aislada o adosada

Este tipo de industria se ubica en las zonas reservadas para tal fin en la documentación gráfica.

Condiciones de parcelación

Superficie mínima 650 m², con un frente mínimo de 20 metros y un fondo mínimo de 25 metros.

Condiciones Edificación

La edificación podrá ser aislada o adosada, si bien sólo se permitirá la edificación adosada a uno de los linderos laterales y cuando exista compromiso expreso entre los propietarios afectados.

Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros en el frente a vial de parcela y 3 metros mínimo de separación al testero posterior y laterales.

La ocupación de la edificación en la parcela será la resultante de aplicar los parámetros anteriormente descritos, máximo 90%.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,50 m²/m².

La altura máxima se establece en 2 plantas y 9,00 metros de altura medidos desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Medida en todo punto de fachadas. Se

permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.

La altura mínima libre interior se fija en 2,50 metros para viviendas, espacios administrativos y servicios y 4,00 m libre de obstáculos en uso industrial.

No se permiten los áticos.

Los patios a los que abran dependencias o locales vivideros se atenderán a lo dispuesto en el Decreto de condiciones mínimas de habitabilidad de Extremadura, o a la legislación vigente en materia de habitabilidad. En cualquier caso las dimensiones del patio permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la altura de la edificación más alta que lo delimite.

Los patios a los que abran almacenes o zonas de paso permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la mitad de la altura de la edificación más alta que lo delimite.

Dichos patios podrán cubrirse con lucernarios o claraboyas debiendo ser practicables y respetar las condiciones de ventilación que precisen.

El Ayuntamiento puede establecer criterios selectivos o alternativos para empleo de materiales, así como coloraciones admisibles (ver condiciones estéticas, artículo 58 de las presentes ordenanzas).

Composición de las parcelas

Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas será de 1 plaza/250 m² construidos.

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

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

Artículo 65. Industria nido

Este tipo de industria se ubica en las zonas reservadas para tal fin en la documentación gráfica.

Condiciones de parcelación

Superficie mínima 300 m², y superficie máxima 650 m², con un frente mínimo de 10 metros y un fondo mínimo de 15 metros.

Condiciones Edificación

La edificación únicamente podrá ser adosada.

Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros en el frente a vial de parcela.

La ocupación de la edificación en la parcela será la resultante de aplicar los parámetros anteriormente descritos, máximo 90%.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,50 m²/m²

La altura máxima se establece en 2 plantas y 9,00 metros de altura, medidos desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Medida en todo punto de fachadas. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.

La altura mínima libre interior se fija en 2,50 metros para viviendas y espacios administrativos y servicios y 4,00 m libre de obstáculos en uso industrial.

No se permiten los áticos.

Los patios a los que abran dependencias o locales vivideros se atenderán a lo dispuesto en el Decreto de condiciones mínimas de habitabilidad de Extremadura, o a la legislación vigente en materia de habitabilidad. En cualquier caso las dimensiones del patio permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la altura de la edificación más alta que lo delimite.

Los patios a los que abran almacenes o zonas de paso permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la mitad de la altura de la edificación más alta que lo delimite.

Dichos patios podrán cubrirse con lucernarios o claraboyas debiendo ser practicables y respetar las condiciones de ventilación que precisen.

El Ayuntamiento puede establecer criterios selectivos o alternativos para empleo de materiales, así como coloraciones admisibles (ver condiciones estéticas, artículo 58 de las presentes ordenanzas).

Composición de las parcelas

Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas será de 1 plaza/250 m² construidos.

Espacios para carga y descarga: deberán habilitarse espacios interiores de la parcela.

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

Artículo 66. CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS EDIFICATORIAS

PLAN PARCIAL SECTOR-3 (INDUSTRIAL)

Condiciones Uso	Uso específico	Industrial
	Usos compatibles	Dotacional Terciario Residencial (Guardería)

PARCELA INDUSTRIAL

Condiciones Parcela	Parcela mínima	Industria nido Superficie mínima 300 M ² Superficie máxima 650 M ² Frente mínimo 10 m Fondo mínimo 15 m
		Industria aislada o adosada Superficie mínima 650 M ² Frente 20 m Fondo 25 m
Condiciones Edificación	Tipología	Industria nido Edificación en hilera
		Industria aislada o adosada Edificación aislada o adosada ⁽¹⁾
	Separación linderos	Industria nido Frente: 5 m Testero: libre Lateral: adosado obligatorio
		Industria aislada o adosada Frente: 5 m Testero: 3 m Lateral: 3 m ó adosada ⁽¹⁾
	Ocupación	Industria nido Resultante de aplicar parámetros anteriores, máx 90%
		Industria aislada o adosada Resultante de aplicar parámetros anteriores, máx 90%
	Edificabilidad	Industria nido 1.5 m ² / m ²
		Industria aislada o adosada 1.5 m ² / m ²
	Altura máxima	2 plantas, 9.00 m ⁽²⁾
	Altura libre inter.	Mínima 2.50 m viviendas y 4.00 m uso industrial.
Áticos	No se permiten	
Patios	Local vividero: – Según Decreto habitabilidad Extremadura – Inscribir círculo diámetro ≥ H edificación Zonas de paso o almacenes Inscribir círculo diámetro ≥ H/2 edificación	
Condiciones estéticas	El Ayuntamiento puede establecer criterios selectivos o alternativos para empleo de materiales, así como coloraciones admisibles. ⁽³⁾	

⁽¹⁾ Solo se permite la edificación adosada cuando exista compromiso entre los propietarios afectados.

⁽²⁾ Ver condiciones edificatorias, artículo 64 de las presentes ordenanzas.

⁽³⁾ Ver condiciones estéticas, artículo 58 de las presentes ordenanzas.

PARCELA DOTACIONAL

Uso Deportivo	Separación linderos	Libre
	Edificabilidad	0.10 m ² / m ²
	Altura máxima	La que se precise por el tipo de instalación
	Ocupación	80 %
Uso Comercial y Social	Parcela mínima	300 m ² Frente mínimo 15 m Fondo mínimo 15 m
	Separación linderos	Libre
	Edificabilidad	1.5 m ² / m ²
	Altura máxima	12 metros
	Número de plantas	3 plantas
	Ocupación	80 %
Uso Infraestructura	Separación linderos	Libre
	Edificabilidad	0.80 m ² / m ²
	Altura máxima	La que se precise por el tipo de instalación
	Ocupación	La necesaria

RESOLUCIÓN de 4 de julio de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación 3/2001 del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito, consistente en reclasificación como suelo urbanizable de terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable y modificación del ámbito y número de sectores industriales, en la Entidad Local Menor de Rucas.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de julio de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 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 en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

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

ACUERDA

1. Aprobar definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiada.
2. Publicar, como anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

VºBº

El Presidente,

MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN