

RESOLUCIÓN de 21 de noviembre de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de los terrenos al sitio de “Las Pedreras” y “Niño Aparecido”, en Fuente del Maestre.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión, de 21 de noviembre 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

A N E X O
ORDENANZAS REGULADORAS

- 1.- GENERALIDADES.
 - 2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.
 - 3.- USOS PORMENORIZADOS.
 - 4.- LIMITACIONES.
 - 5.- EQUIPAMIENTOS.
 - 6.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
 - 7.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.
 - 8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN
- 1.- GENERALIDADES.

Artículo 1.- **Ámbito de aplicación:** Las presentes Ordenanzas son de aplicación al suelo que comprende el Plan Parcial sobre el Polígono Industrial del Excmo. Ayuntamiento de Fuente del Maestre, y que se expresa en el plano correspondiente del presente Plan.

Artículo 2.- **Normativa aplicable:** Para lo no previsto en las presentes Ordenanzas, se aplicarán lo determinado en las Normas Reguladoras de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente del Maestre. Se cumplirán y desarrollarán así las condiciones generales marcadas por las mencionadas Normas, no obstante el plan parcial marca condiciones pormenorizadas derivadas de las circunstancias propias del polígono industrial, objeto del plan parcial, que pueden modificar las indicadas en las vigentes Normas para el sector PMI.

Artículo 3.- **Prelación de Normas:** En caso de existir discrepancias entre cada uno de los preceptos citados, tendrán el siguiente orden de preferencia:

— Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de junio. Y sus reglamentos.

— Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Ley 5/2001 de 14 de diciembre.

— Ordenanzas Reguladoras del Presente Plan Parcial sobre el Polígono Industrial de Fuente del Maestre.

— Normas Reguladoras de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente del Maestre.

2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Artículo 4.- Terminología de Conceptos. A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, los conceptos que a continuación se definen, tendrán el significado que a continuación se indican alfabéticamente:

Artículo 5.- Alineaciones oficiales. Son las líneas fijadas en el presente Planeamiento, al objeto de delimitar edificable con los espacios libres exteriores de vías, o calles.

Artículo 6.- Altura. Es la distancia vertical desde la rasante de la del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado con forma de techo de la última planta.

Artículo 7.- Altura libre de piso. Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 8.- Altura de Planta Baja. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 9.- Altura de piso. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 10.- Coeficiente edificabilidad, es el resultado de dividir la superficie total edificable de un área entre dicha área y se expresará en m^2/m^2 o m^3/m^2 .

Artículo 11.- Edificación abierta. Es aquella constituida por cuerpos de edificación cuyos paramentos o fachadas permanecen retranqueados respecto a las alineaciones oficiales y linderos del solar, estableciéndose espacios libres exteriores a la edificación.

Artículo 12.- Edificación aislada. Se define como edificación de desarrollo horizontal, exenta en el interior de la parcela neta edificable, ciñendo su fachada con continuidad a las alineaciones oficiales.

Artículo 13.- Edificación marginal cerrada. Es aquella que ocupa la mayor parte de la parcela neta edificable, ciñendo su fachada, con continuidad a las alineaciones oficiales.

Artículo 14.- Edificio exclusivo. Es aquél que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Artículo 15.- Espacios libres. Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Artículo 16.- Manzana. Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías, calles o espacios públicos.

Artículo 17.- Máxima ocupación de parcela. Es el porcentaje máximo de parcela neta edificable que se autoriza construir en cada una de las plantas permitidas.

Artículo 18.- Parcela mínima. Es la parcela tipo de dimensiones mínimas por debajo de las cuales no se permite construir sobre ella una edificación, ni se permite efectuar una parcelación en que resulten parcelas que las incumplen. Las dimensiones de parcelas mínimas vienen dadas para cada zona edificable en las Normas Particulares.

Artículo 19.- Parcela neta edificable. Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 20.- Patio de manzana. Se entiende por tales aquellos espacios libres interiores a la parcela neta edificable cuya dimensión mínima en planta, sea superior o igual a vez y media la altura media de la edificación perimetral, en ningún caso inferior a 9 mts.

En los patios de manzana no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a garajes aparcamiento.

Artículo 21.- Patio de parcela. Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya forma en planta sea tal que permita tratar en su interior una circunferencia con diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura, en ningún caso dicho diámetro será inferior a 3 mts.

Artículo 22.- Perímetro. Límite de las distintas clases de suelo a las que corresponde régimen jurídico diferenciado.

Artículo 23.- Pieza habitable. Se entiende como pieza habitable, aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Artículo 24.- Planta baja. Es la planta primera del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de la rasante, no excediendo de 1,50 mts por encima de este nivel, en cuyo caso se considera como una planta de piso.

Artículo 25.- Polígono. Unidad de Ejecución de los Planes Parciales o de Actuación Urbanística, según se especifica en el 117 de la Ley del Suelo (Texto Refundido).

Artículo 26.- Portal. Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada de edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.

Artículo 27.- Rasantes actuales. Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 28.- Rasantes oficiales. Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

Artículo 29.- Retranqueo. Es el ancho de la faja de terreno entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 30.- Semisótano. Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 31.- Sector. Superficie de terreno delimitada, en función del programa de desarrollo urbano, para la redacción de Planes Parciales.

Artículo 32.- Sistemas Generales. Conjunto de infraestructuras espacios libres, servicios y equipamiento de uso público Ciudad-Término Municipal.

Artículo 33.- Sistemas interiores. Conjunto de infraestructuras y equipamientos de nivel "Sector" a prever en los Planes Parciales.

Artículo 34.- Solar edificable. Es la superficie de edificación, que deberá reunir la totalidad de los requisitos siguientes:

- Estar calificado como Suelo Urbano por el presente Planeamiento.
- Que tenga señalado alineaciones y rasantes por este Planeamiento o Plan Parcial correspondiente.
- Que este urbanizado con arreglo a lo preceptuado en las presentes Normas, o el propietario asuma el compromiso de ejecutar simultáneamente la urbanización mediante el oportuno aval bancario a depositar en el Ayuntamiento por el importe de las obras de urbanización necesarias.

Artículo 35.- Sótano. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 36.- Superficie edificable. Es la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta.

Artículo 37.- Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficies edificables de todas las plantas de un edificio.

Artículo 38.- Vía pública urbanizada. Es una vía de circulación rodada, o de peatones, con calzada pavimentada, encintado de aceras y conducciones de agua, electricidad, alcantarillado público, con arreglo a las presentes Normas estando conectados todos los elementos de forma continua a las redes generales municipales.

Artículo 39.- Volumen edificable. Es el resultado de multiplicar la superficie total edificada por la altura de planta correspondiente.

Artículo 40.- Aplicación de la edificabilidad. Será computable a efectos de edificabilidad (en volumen o superficie), las zonas construidas sobre rasante sin contabilizar vuelos permitidos sobre alineaciones ni edificación sobrecubierta.

Artículo 41.- Edificación aislada. Es la situada en parcelas independientes, con solución de continuidad a otras edificaciones. Se

podrán adosar si hay compromiso notarial. (AS). IN; es igualmente una edificación aislada del tipo de nave usual en las instalaciones industriales, estarán separadas de cualquier lindero más de 5 mts.

Artículo 42.- Edificación en manzana densa. Es aquella que ocupa toda la parcela disponiendo de patios interiores de parcelas con fines de iluminación y ventilación.

Patio mínimo: el exigido en la Normativa vigente de viviendas de Protección Oficial (3 mts).

3.- USOS PORMENORIZADOS.

Artículo 43.- Condiciones generales de uso. Definición. Es uso industrial el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

También se incluyen en este uso, los almacenes, es decir, los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias prima y artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayorista, instaladores, fabricantes y distribuidores.

Igualmente se incluye como uso industrial, los denominados talleres del automóvil, es decir los locales destinados a la conservación y reparación de vehículos, incluso los servicios de lavado y engrase y también los servicios públicos de transporte y los locales destinados a estancia de vehículos de cualquier clase.

Las Estaciones de Servicio, es decir, las instalaciones construidas al amparo de la oportuna concesión que contengan aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil, y lubricantes, tendrán también el carácter de uso industrial.

Artículo 44.- Clasificación. Se establecen cuatro categorías:

— Categoría 1.- Industria sin molestias para la vivienda. Se caracteriza por constituir laboratorios o talleres de carácter individual y familiar, utilizando máquinas y aparatos movidos a mano o por motores de potencia no superior a 5 KVA, que no produzcan ruidos ni emanación o peligros especiales, y no transmitan molestias al exterior. Se clasifican así también los garajes individuales.

— Categoría 2.- Industrias compatibles con la vivienda. Comprende talleres o pequeñas industrias que produzcan algunas molestias tolerables, en mayor o menor grado, según su situación con respecto a la vivienda. Siempre que sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvo, olores o molestias con ruidos excesivos, vibraciones, peligro ni tampoco acumulación de tráfico.

— Categoría 3.- Industria incómoda, admitida contigua a la vivienda. Recoge las industrias que presenten incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas

en las que la mezcla de usos no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas o peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética. Garajes públicos hasta 40 coches.

— Categoría 4.- Industrias incompatible con la vivienda. Comprende esta Categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales, con exclusión de la nociva o peligrosa. Garajes públicos sin limitación (La superficie por coche se calcula en 20 m²).

4.- LIMITACIONES.

Artículo 45.- En el presente Plan Parcial, por ser todo él de uso industrial, sólo se permiten las Categorías de Industrias clasificadas en el artículo 44 como categorías 1, 2, 3 y 4.

Artículo 46.- La superficie máxima a ocupar para las industrias de 2 Categoría será de 3.000 m², la potencia máxima de la industria de 10 KVA. y la sonoridad máxima permitida es de 30 decibelios, no permitiéndose en esta categoría de industrias ni humos ni vertidos.

Artículo 47.- No hay limitación de superficie máxima a ocupar ni en potencia máxima a instalar para las industrias de categorías 3, la cual la sonoridad máxima permitida es de 30 decibelios, los humos máximos permitidos de 0,5 gramos/m³ y los vertidos máximos autorizados serán de 30 miligramos por litro.

Artículo 48.- En categoría 4 tampoco existe limitación de superficie máxima a instalar y en la potencia máxima a instalar, la sonoridad máxima permitida será de 55 decibelios, los humos máximos permitidos serán de 3,5 gr/m³, y los vertidos máximos autorizados serán de 30 miligramos por litro.

Artículo 49.- Las categorías tercera y cuarta de usos industriales comprenden las siguientes actividades:

- 1.- Mataderos en general (incluido de aves y similares).
- 2.- Industrias de enfriamiento, congelación de carnes y despojos.
- 3.- Fábrica de embutidos y productos conexos (conservas de carnes).
- 4.- Fábricas de conservas de ave y caza.
- 5.- Industrias de elaboración de tripas.
- 6.- Instalaciones para la primera fundición de sebos en bruto.
- 7.- Industrias de concentración y pasteurización de la leche (Centrales Lecheras).
- 8.- Industria de fermentación de la leche y productos dietéticos lácteos.
- 9.- Fabricación de quesos, nata y mantequilla.

10.- Fabricación de helados y sorbetes de todas clases y fábrica de hielo.

11.- Industrias de conservación y envase de frutas y legumbres.

12.- Conservación y envase de pescados y mariscos.

13.- Elaboración de productos de molino (grano y legumbres, harinas, purés y pastas alimenticias).

14.- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.

15.- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc. y freidurías de productos animales).

16.- Fabricación de aceite de oliva, margarinas y grasas concretas; extractos y condimentos.

17.- Pastas para sopa, café y sus sucedáneos.

18.- Elaboración de piensos compuestos, preparación de huevo en polvo, levadura prensada y en polvo.

19.- Fabricación y rectificación de alcoholes y elaboración de bebidas espirituosas.

20.- Industrias vinícolas y sidrerías.

21.- Fabricación de cerveza y de malta.

22.- Fabricación de bebidas alcohólicas y aguas gaseosas.

23.- Industrias del tabaco.

24.- Preparación, hilado, tejido y acabado de textiles, incluso teñido y estampado.

25.- Fábrica de cordaje, sogas y cordel...

26.- Fabricación de linoleo, cuero artificial y telas impermeabilizadas, de esteras y alfombras de paja y esparto, de fieltros, de guata, borras, entretelas y demás rellenos para tapicería y otros usos, industrias de regenerado y desperdicios de materias textiles.

27.- Fabricación de prendas de vestir (excepto el calzado).

28.- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.

29.- Industrias de la primera transformación de la madera.

30.- Industrias de la segunda transformación de la madera y materiales análogos (pasta, productos sintéticos y embalajes).

31.- Industrias de tratamiento de la madera (secado, estufado, crosotado, coloración, envejecimiento, inyección, impregnación, etc.).

32.- Fabricación de muebles de madera.

- 33.- Industrias del tapizado y decorado.
 - 34.- Fabricación de muebles de mimbre y junco.
 - 35.- Fabricación de mamparas, persianas y cierres.
 - 36.- Fabricación de accesorios de muebles.
 - 37.- Otras industrias auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).
 - 38.- Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
 - 39.- Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.
 - 40.- Tipografías (imprentas).
 - 41.- Talleres de composición mecánica.
 - 42.- Industrias de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).
 - 43.- Industrias de reproducción impresa, fotograbado, galvanoplastia, esterotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estimación).
 - 44.- Industrias de la encuadernación.
 - 45.- Industrias de la prensa periódica (periódicos, diarios, revistas y anuarios).
 - 46.- Estudios y laboratorios fotográficos.
 - 47.- Estudios de radio y televisión y de reproducción fonográfica.
 - 48.- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
 - 49.- Fabricación y reparación de neumáticos y bandejas.
 - 50.- Fabricación de artículos continuos (tuberías, aislamientos, correas, perfiles, hilos, anillos planchas).
 - 51.- Fabricación de calzado y artículos para el mismo.
 - 52.- Fabricación de juguetería y artículos de deporte, y reparación de artículos de los mismos.
 - 53.- Fabricación y almacenaje de productos químicos para usos agrícolas, e insecticidas domésticos.
 - 54.- Fabricación de aceites y grasas animales y vegetales.
 - 55.- Extracción por disolventes de aceites vegetales de orujos, grados y semillas (pepita de uva, hueso de frutas).
 - 56.- Obtención de aceites y grasas animales, refinerías y desdoblamientos.
 - 57.- Fabricación de detergentes, jabones y lejías.
 - 58.- Fabricación de pinturas, barnices y tintas.
 - 59.- Fabricación de productos de arcilla para la construcción (tierras cocidas, refractarias, gres).
 - 60.- Fabricación de vidrio y productos de vidrio (plano hueco, prensados, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
 - 61.- Fabricación de cerámica, loza y alfarería.
 - 62.- Fabricación de cemento hidráulica y productos derivados y plantas de preparación de hormigón.
 - 63.- Industrias de la piedra natural y artificial, productos de hormigón, yesos, cales, fibrocemento y lana mineral.
 - 64.- Fabricación de talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
 - 65.- Fabricación de herramientas.
 - 66.- Construcciones metálicas, calderería y soldadura.
 - 67.- Fabricación de muebles y utensilios domésticos y de oficina metálicos.
 - 68.- Fabricación de artículos y derivados del alambre, de hierro, de acero y de metales no féreos.
 - 69.- Industrias de recubrimientos metálicos (incluye el revestimiento metálico de todas clase de objetos el acabado de superficies metálicas).
 - 70.- Construcción de maquinaria en general.
 - 71.- Fabricación de lámparas de iluminación.
 - 72.- Construcción de vehículos automóviles.
 - 73.- Reparación de vehículos automóviles y de bicicletas.
 - 74.- Construcción de bicicletas.
 - 75.- Fabricación de juguetes y artículos de deporte, artículos de bisutería o adornos, de lápices y objetos de escritorio no clasificados en otras agrupaciones.
- Artículo 50.- Instalaciones. Servicios de generación, transporte, transformación de agua, gas, electricidad, calefacción, teléfono, acondicionamiento de aire, depuración de aguas y actividades análogas. Las instalaciones de gran importancia al Servicio de unidades superiores, serán objeto de estudio especial y aprobación por el Ayuntamiento de Fuente del Maestre.
- Artículo 51.- Industrias permitidas.
- En categoría 3, se admite sin limitación de potencia ni superficie el establecimiento de industrias que corresponden a los epígrafes

10, 14, 17, 19 al 28, 32 al 39, 40 al 52, 57, 60, 61, 75 y las correspondientes al artículo 52.

En categoría 4, es decir, en industrias en general, se admiten sin limitación de potencia ni superficie las instalaciones industriales correspondientes a los epígrafes anteriormente enumerados.

5.- EQUIPAMIENTOS.

Artículo 52.- Generalidades. En la zona de equipamiento social y comercial se permiten los siguientes usos:

- Garajes-aparcamientos.
- Oficinas.
- Cafeterías y servicios semejantes.

Artículo 53.- Garajes-aparcamientos. Son los edificios o instalaciones dedicados a la estancia de los vehículos automóviles, con capacidad de hasta 40 coches máxima.

Artículo 54.- Oficinas. Son los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, y situadas en edificios con más del 60% de la superficie edificada destinada a este uso.

Artículo 55.- Espacios libres y zonas verdes. Se permiten en este área los usos cultural, de relación y deportivos no lucrativos, preferentemente al aire libre. El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos destinados a venta de prensa, estancos y kioscos de bebidas.

Artículo 56.- Las construcciones en zonas verdes y espacios libres no serán de más de una planta ni ocuparán más del 2% de superficie del área, excepto en el caso de utilización deportiva pública, en cuyo caso las condiciones de edificación serán exigidas por la instalación de que se trate.

Artículo 57.- En todo lo concerniente a este capítulo y en caso de discrepancias, resolverá la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Fuente del Maestre, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo.

6.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 58.- Normas Comunes. Los proyectos de urbanización detallarán las obras y servicios establecidas en este Plan Parcial sobre el Polígono Industrial de Fuente del Maestre y que contiene las exigencias mínimas que se establecen.

Artículo 59.- Los proyectos de urbanización se referirán a la construcción de viales, abastecimiento de agua, evacuación de agua y saneamiento, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 60.- También podrá redactarse proyectos de urbanización complementarios para la red telefónica, tratamiento de espacios libres y zonas ajardinadas, red de riego y cualquier otro servicio que no estando previsto en el Plan Parcial, puedan ser objeto de instalación futura.

Artículo 61.- Los proyectos de urbanización referentes a viales, comprenderán las de pavimentación, encintados de aceras, acera-do, recogida de agua de lluvia y los elementos ornamentales de jardinería que sean necesarios.

La característica de la solera y de la capa de rodadura de las vías, se adaptarán a la velocidad e intensidad del tráfico.

Las pendientes máximas admisibles serán del 10% para los viales principales y del 12% para viales secundarios. Las pendientes mínimas de los aparcamientos serán del 2,5%.

Artículo 62.- En los acerados se evitará romper la continuidad de los mismos con escalones. Aunque en caso necesario no se permitirán menos de dos escalones, ni una altura de peldaños inferior a 7 cm. La longitud de la huella no será menos de 35 cms y la tabica no sobrepasará los 18 cm.

Se procura recurrir a la solución de rampas que no deberán alcanzar una pendiente superior al 10% y nunca sobrepasaran el 12%.

Artículo 63.- Abastecimiento de agua. El aparato que ha de servir para el abastecimiento, teniendo en cuenta que se redacta en un Plan Parcial para uso industrial, tiene una procedencia del Depósito General de la red municipal de agua potable.

En esta zona se preverá un consumo mínimo de llt/seg./Ha. como valor indicativo, ya que el consumo dependerá de las necesidades de la industria que se trate.

En todos los casos, deberá exigir la previsión necesaria para un normal abastecimiento en los puntos más desfavorables, y la falta de la necesaria presión, deberá suplida con los medios idóneos que se justificarán adecuadamente en el Proyecto de Urbanización.

En todas las zonas de calles, jardines, espacios libres y equipamientos, se establecerán las instalaciones necesarias para un consumo diario mínimo de 7 m³ por Ha, y se preverán hidrantes, situados en zonas de mayor radio de acción.

La distancia entre las bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red de modo que los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir.

Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el Ayuntamiento de Fuente del Maestre, y deberán ser sometidas a las pruebas que este Servicio tiene establecidas;

como mínimo la distribución deberá ser de 5 Atmósferas de trabajo y 10 de prueba.

Artículo 64.- Evacuación de aguas. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,40 mts de diámetro, y las velocidades estarán previstas entre 0,5 m/seg cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado y podrán variarse estas condiciones cuando se justifique adecuadamente.

Las pendientes mínimas en los ramales serán del 1% y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 m/seg.

Se dispondrán de pozos de registro como mínimo cada 50 mts y en la cabecera de la red de alcantarillado se colocará una cámara de descarga para la limpieza de la red.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público, y se podrá utilizar el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a cauces públicos, o por cualquier circunstancia justificada.

La red de saneamiento no tendrá nunca las tuberías a menos de 80 cms de profundidad (salvo causa justificada) y los elementos que ella se utilicen, tales como imbornales y pozos de registro, deberán unificarse para una mejor conservación y explotación del sistema.

Artículo 65.- Depuración de aguas residuales. No se admitirá el uso de fosa séptica en el Polígono Industrial. Así mismo, estarán obligados a depurar las aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos, los establecimientos industriales que evacúen aguas residuales o productos cuya composición sean superiores a las marcadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

La planta depuradora deberá proyectarse de tal manera que permita su construcción por módulos para ir recogiendo las necesidades sucesivas.

Estarán exentos de depuración de vertidos, aquellas instalaciones industriales cuyas aguas residuales pueden ser depuradas por la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Artículo 66.- Suministro de energía eléctrica. Los proyectos de urbanización relativos a energía eléctrica deberán comprender las redes de distribución y centros de transformación precisos y habrá de justificarse que se dispone de la garantía de suministro de la energía eléctrica por parte de la empresa suministradora.

El cálculo de las redes de distribución de alta y baja tensión y de los centros de transformación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alta Tensión, y en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

La red en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220V y el tendido del cableado será subterráneo, permitiéndose el tendido aéreo para las redes de distribución de alta tensión.

Cuando el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, prevea la necesidad de un Centro de Transformación para una industria en el proyecto de ésta, se incluirá un local reservado a dicho fin, que se facilitará a la Compañía suministradora de Electricidad en las condiciones que ambas partes determinen.

Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las calzadas y Acerados de las vías públicas, salvo que esté reservado el espacio para ello. La ubicación y dimensiones del centro de transformación cuando sea necesario, se atenderá a las Normas Tecnológicas de la Construcción del Ministerio de la Vivienda.

La ventilación del Centro de Transformación, podrá hacerse por medio de una trampilla rasante con el Acerado, si el centro va ubicado a cota inferior de éste, pero el acceso y la instalación se efectuará en todo caso por el interior de la parcela.

El centro de transformación deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias técnicas, vibraciones, insonorización, etc. a fin de que no se superen las limitaciones establecidas en los artículos 48, 49 y 50 de estas Ordenanzas.

Artículo 67.- Alumbrado Público. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red general de distribución, y su origen estará en la estación de transformación.

Estas vías y dada su naturaleza de vías industriales, tendrán una iluminación media de 7 lux, y un coeficiente de uniformidad de 0,20.

La instalación de alumbrado se ajustará a la Normativa Electrónica vigente, y todos sus elementos como báculos, luminarias, conductores, etc., etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Fuente del Maestre.

7.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 68.- Normas aplicables. Tanto las condiciones generales de volumen e higiénicas, así como las de uso y estéticas, se regularán, con las especificaciones que se expresan a continuación.

Artículo 69.- Parcela mínima. Se establece como parcela mínima 200 m².

Artículo 70.- Plazas de aparcamientos. Dentro de cada parcela es obligatorio la construcción de plazas de aparcamiento en proporción mínima de una plaza por cada 100 m² construidos en edificación industrial.

Artículo 71.- Tratamiento de zonas libres dentro de las parcelas. La superficie libre, no construable, quedará perfectamente definida en su tratamiento al redactar los correspondientes proyectos técnicos para solicitar las Licencias Municipales de Construcción, y cuya ejecución será obligatoria por parte del propietario. El tratamiento podrá ser de ajardinamiento total, arboladas con suelo de tierra, pero siempre con drenaje y tratamiento que asegure la no permanencia del barro, con pavimento impermeable accesible a peatones.

Artículo 72.- Retranqueos. Se establecen como retranqueos obligatorios dentro de la parcela, los siguientes: 5 mt a la fachada delantera y 3 mts a la fachada trasera en la manzana A. Esto queda marcado como línea de retranqueo de edificación en el plano correspondiente. Se exceptúan de esta obligación las parcelas destinadas a equipamiento y zonas verdes.

Artículo 73.- Cerramiento. El tipo de cerramiento de las parcelas de este Polígono Industrial, podrá ser de tela metálica sobre zócalo o base maciza de fábrica de 0,50 mts de altura. La altura

media total de la cerca, deberá ser de 2.00 mts contados desde la rasante del terreno en punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando la rasante del terreno acuse una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite. Podrá no ejecutarse este cerramiento de parcela de manera justificada, y así se aconseja cuando las fachadas de las naves sea inferior a 20 ml.

La Construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle a ésta, las posteriores que se implanten, el gasto proporcional de la obra antes de que proceda la construcción de edificio alguno, salvo acuerdo mutuo en el que se marquen otras condiciones.

Artículo 74.- Agrupación de parcelas. Se permite agrupar parcelas para formar una de mayores dimensiones La agrupación no exime del cumplimiento de todas y cada una de las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 75.- Resumen de condiciones urbanísticas para el plan parcial según usos:

USO INDUSTRIAL	
CONDICIÓN	LIMITACIÓN
PARCELA MINIMA	200 M2
FACHADA MINIMA	9 ML
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN	9 ML
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
OCUPACIÓN MAXIMA PLANTA BAJA	80%
OCUPACIÓN MAXIMA PLANTA ALTA	80%
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1.6 M2/M2
RETRANQUEOS MINIMOS A FACHADA	5 MI
RETRANQUEOS MINIMOS A LINDEROS LATERALES	0 MI
RETRANQUEOS MINIMOS A FONDO	0 MI (3 MI en la manzana A)
USO PRINCIPAL	INDUSTRIAL
USOS INCOMPATIBLES	VIVIENDA (salvo la Vv. Vinculada a la explotación) AGROPECUARIO GANADERO
.- Se podrá superar la altura máxima permitida para el caso de elementos que así lo exija la instalación industrial, así como: silos, torres de refrigeración, antenas, otros... No obstante necesitarán permiso de la Administración local.	
.- Los retranqueos tanto en fachada, como en linderos laterales o traseros está especificado de manera grafica en el plano correspondiente del Plan Parcial.	

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. JARDINES	
CONDICIÓN	LIMITACIÓN
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	1
OCUPACIÓN MAXIMA PLANTA	2%
RETRANQUEOS MINIMOS A FACHADA	5 MI
USO PRINCIPAL	JARDÍN
USOS INCOMPATIBLES	VIVIENDA AGROPECUARIO GANADERO
.- Se podrá superar la altura máxima permitida para el caso de elementos que así lo exija. No obstante necesitarán permiso de la Administración local.	
.- Los retranqueos tanto en fachada, como en linderos laterales o traseros está especificado de manera grafica en el plano correspondiente del Plan Parcial.	

USO: SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (EQUIPAMIENTOS)	
CONDICIÓN	LIMITACIÓN
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN	9 ML
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
OCUPACIÓN MAXIMA PLANTA BAJA	80%
OCUPACIÓN MAXIMA PLANTA ALTA	80%
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1.6 M2/M2
RETRANQUEOS MINIMOS A FACHADA	5 MI
RETRANQUEOS MINIMOS A LINDEROS LATERALES	0 MI
USO PRINCIPAL	EUIPAMIENTO COMERCIAL EQUIPAMIENTO SOCIAL PARQUE DEPORTIVO
USOS INCOMPATIBLES	VIVIENDA (salvo la Vv. Vinculada a la instalación) AGROPECUARIO GANADERO
.- Se podrá superar la altura máxima permitida para el caso de elementos que así lo exija la instalación. No obstante necesitarán permiso de la Administración local.	
.- Los retranqueos tanto en fachada, como en linderos laterales o traseros está especificado de manera grafica en el plano correspondiente del Plan Parcial.	

8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 76.- Las normas expuestas en el apartado anterior se aclaran de manera más genérica a continuación.

MANZANA A:

- La manzana comprendida entre las calles 9, 6, 5.
- Se le aplican las ordenanzas antes descritas (Art. 75).

— Toda la manzana es de uso industrial.

— Tiene retranqueos de 5 m en fachadas y de 3 m en linderos de fondo.

— Existe una servidumbre al discurrir por ella una línea de alta tensión. Por esto existe una franja de terreno donde no se puede edificar.

MANZANA B:

- La manzana comprendida entre las calles 5, 6, 7, 9.
- Se le aplican las ordenanzas antes descritas (Art. 75).
- Toda la manzana es de uso industrial.
- Tiene retranqueos de 5 m en fachadas. Puede darse el caso de parcelas con doble fachada.
- Existe una servidumbre al discurrir por ella una línea de alta tensión. Por esto existe una franja de terreno donde no se puede edificar.

MANZANA C:

- La manzana comprendida entre las calles 5, 7, 8, 9.
- Se le aplican las ordenanzas antes descritas (Art. 75).
- Toda la manzana es de uso industrial.
- Tiene retranqueos de 5 m en fachadas. Puede darse el caso de parcelas con doble fachada.
- Existe una servidumbre al discurrir por ella una línea de alta tensión. Por esto existe una franja de terreno donde no se puede edificar.

MANZANA D:

- La manzana comprendida entre las calles 1, 2, 4, 5.
- En esta manzana existen terrenos dedicados a servicios de interés público y social por lo que se permite el uso de parque deportivo, equipamiento comercial, y equipamiento social. El resto de la manzana está dedicada a uso industrial y se le aplica las ordenanzas antes expuestas para este uso (Art. 75).
- Tiene retranqueos de 5 m en fachadas. Puede darse el caso de parcelas con doble fachada.
- Existe una reserva de terreno no edificable al discurrir por ella una conducción de saneamiento de aguas pluviales.

MANZANA E:

- La manzana comprendida entre las calles 1, 2, 3, 4.
- En esta manzana existen terrenos dedicados a sistema de espacios libres de dominio y uso público. El resto de la manzana

está dedicada a uso industrial y se le aplica las ordenanzas antes expuestas para este uso (Art. 75).

— Tiene retranqueos de 5 m en fachadas. Puede darse el caso de parcelas con doble fachada.

— Existe una reserva de terreno no edificable al discurrir por ella una conducción de saneamiento de aguas pluviales.

MANZANA F:

— La manzana comprendida entre las calles 1, 3, 4, 5.

— En esta manzana existen terrenos dedicados a servicios de interés público y social por lo que se permite el uso de parque deportivo, equipamiento comercial, y equipamiento social. También hay terrenos dedicados a sistema de espacios libres de dominio y uso público (concretamente jardines). El resto de la manzana está dedicada a uso industrial y se le aplica las ordenanzas antes expuestas para este uso (Art. 75).

— Tiene retranqueos de 5 m en fachadas.

— Existe una reserva de terreno no edificable al discurrir por ella una conducción de saneamiento de aguas pluviales.

RESOLUCIÓN de 21 de noviembre de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Malpartida de Plasencia.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 21 de noviembre 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