

## AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente modificación puntual del Plan Parcial del SI-7 en Jerez de los Caballeros.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de noviembre de 2004 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), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Jerez de los Caballeros no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

### ACUERDA:

1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, las ordenanzas reguladoras afectadas resultantes 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 la Excm. Sra. Consejera de Fomento, 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,  
VÍCTOR MANUEL ZARCO LORA

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

### ANEXO ORDENANZAS REGULADORAS

#### I. GENERALIDADES

##### A) PREÁMBULO

Artículo 1.1. Naturaleza jurídica.

Artículo 1.2. Objetivos.

Artículo 1.3. Legislación aplicable.

Artículo 1.4. Terminología de conceptos.

##### B) DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. Ámbito territorial.

Artículo 2.2. Vigencia.

Artículo 2.3. Modificación y revisión.

Artículo 2.4. Contenido.

##### C) DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

#### CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN. ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 3.1. Preámbulo.

Artículo 3.2. Estudios de Detalle.

## CAPÍTULO 2. PARCELACIONES

- Artículo 3.3. Disposiciones de carácter general.  
 Artículo 3.4. Licencia.  
 Artículo 3.5. Unidad mínima de intervención a efectos edificatorios.  
 Artículo 3.6. Plano parcelario.  
 Artículo 3.7. Segregación mínima.

## CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- Artículo 3.8. Sistema de actuación.  
 Artículo 3.9. Sistema de gestión.

## CAPÍTULO 4. CESIONES DE SUELO

- Artículo 3.10. Cesiones de suelo al Ayuntamiento.

## CAPÍTULO 5. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

- Artículo 3.11. Instrumentos de ejecución.

## CAPÍTULO 6. EJECUCIÓN MATERIAL

- Artículo 3.12. Ejecución material y recepción.

## 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### D) NORMAS GENERALES DE USO

#### CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Artículo 4.1. Sistemas y zonas.

#### CAPÍTULO 2. APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS

- Artículo 4.2. Definición.  
 Artículo 4.3. Aplicación.  
 Artículo 4.4. Usos característicos.  
 Artículo 4.5. Uso global, uso pormenorizado. Tipología.  
 Artículo 4.6. Cuadro de usos y tipología.  
 Artículo 4.7. Simultaneidad de los usos.  
 Artículo 4.8. Condiciones de los usos.

#### CAPÍTULO 3. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE LOS USOS

##### SECCIÓN 1. USO INDUSTRIAL SIDERÚRGICO-METALÚRGICO

- Artículo 4.13. Definición y clases.  
 Artículo 4.14. Aplicación.  
 Artículo 4.15. Dimensiones de los locales.  
 Artículo 4.16. Dotación de plazas de aparcamiento.  
 Artículo 4.17. Servicios de aseo.  
 Artículo 4.18. Circulación interior.

- Artículo 4.19. Ordenación de la carga y descarga.

- Artículo 4.20. Vertidos industriales.

##### SECCIÓN 2. OFICINAS

- Artículo 4.21. Oficinas.

##### SECCIÓN 3. GARAJE Y APARCAMIENTO

- Artículo 4.22. Definición.

- Artículo 4.23. Tipos de garaje.

- Artículo 4.24. Condiciones particulares de los garajes.

#### CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS

##### SECCIÓN 4. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

- Artículo 4.25. Equipamiento dotacional.

- Artículo 4.26. Condiciones particulares de servicios de interés público y social, comercial, social y deportivo.

##### SECCIÓN 5. USO ESPACIOS LIBRES

- Artículo 4.27. Definición.

- Artículo 4.28. Condiciones particulares de las áreas libres.

##### SECCIÓN 6. USO RED VIARIA

- Artículo 4.29. Definición.

- Artículo 4.30. Aplicación.

##### SECCIÓN 7. USOS SERVIDUMBRES. ZONA DE PROTECCIÓN DEL VIARIO.

- Artículo 4.31. Definición.

- Artículo 4.32. Condiciones particulares del uso servidumbres. Zona de protección del viario.

##### SECCIÓN 8. USO SERVIDUMBRES DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES

- Artículo 4.33. Definición.

##### SECCIÓN 9. USO APARCAMIENTO NO EDIFICADO

- Artículo 4.34. Definición

##### SECCIÓN 10. USO INFRAESTRUCTURAS URBANAS

- Artículo 4.35. Definición.

- Artículo 4.36. Condiciones particulares.

### E) CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

- Artículo 5.1. Licencias.

Artículo 5.2. Accesos a parcelas.

Artículo 5.3. Construcciones en parcelas.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN

### SECCIÓN 1. GENERALIDADES

Artículo 5.4. Naturaleza y contenido.

Artículo 5.5. Ordenación y tipología edificatoria.

Artículo 5.6. Clases de condiciones de la edificación.

### SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 5.7. Definición y aplicación.

Artículo 5.8. Relación entre edificación y parcela.

Artículo 5.9. Segregación y agregación de parcelas.

Artículo 5.10. Delimitación e identificación de parcelas.

Artículo 5.11. Parcela.

Artículo 5.12. Linderos.

Artículo 5.13. Superficie de la parcela.

Artículo 5.14. Parcela edificable.

Artículo 5.15. Condiciones para la edificación de una parcela.

### SECCIÓN 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 5.16. Definición y aplicación.

Artículo 5.17. Alineación exterior.

Artículo 5.18. Línea de edificación.

Artículo 5.19. Fachada y medianería.

Artículo 5.20. Separación a linderos.

Artículo 5.21. Retranqueos.

Artículo 5.22. Área de movimiento de la edificación.

Artículo 5.23. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Artículo 5.24. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

Artículo 5.25. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a la alineaciones.

Artículo 5.26. Definición de las alineaciones y rasantes.

Artículo 5.27. Línea de edificación de fachadas irregulares.

### SECCIÓN 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.28. Definición y aplicación.

Artículo 5.29. Ocupación o superficie ocupada.

Artículo 5.30. Superficie ocupable.

Artículo 5.31. Coeficiente de ocupación.

Artículo 5.32. Ocupación bajo rasante.

Artículo 5.33. Superficie libre de parcela.

Artículo 5.34. Construcciones auxiliares.

### SECCIÓN 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 5.35. Definición y aplicación.

Artículo 5.36. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

Artículo 5.37. Superficie útil.

Artículo 5.38. Superficie edificable.

Artículo 5.39. Consideraciones de la edificabilidad.

### SECCIÓN 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 5.40. Definición y aplicación.

Artículo 5.41. Sólido capaz.

Artículo 5.42. Altura de la edificación.

Artículo 5.43. Altura de pisos.

Artículo 5.44. Altura libre de pisos.

Artículo 5.45. Altura en número de plantas.

Artículo 5.46. Altura máxima.

Artículo 5.47. Planta.

Artículo 5.48. Altura libre y cota de planta piso.

Artículo 5.49. Planta baja.

Artículo 5.50. Sótanos y semisótanos.

Artículo 5.51. Planta de piso.

Artículo 5.52. Altura de la edificación.

Artículo 5.53. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

## CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.54. Definición y aplicación.

### SECCIÓN 1. CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 5.55. Calidad de las construcciones.

Artículo 5.56. Condiciones de aislamiento.

### SECCIÓN 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 5.57. Local.

Artículo 5.58. Local exterior.

Artículo 5.59. Piezas habitables.

Artículo 5.60. Piezas habitables en planta sótano y semisótano.

Artículo 5.61. Ventilación e iluminación.

## CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 5.62. Definición y aprobación.
- Artículo 5.63. Dotación de agua potable.
- Artículo 5.64. Dotación de agua caliente.

### SECCIÓN 2. DOTACIÓN DE ENERGÍA

- Artículo 5.65. Energía eléctrica.
- Artículo 5.66. Instalaciones de transformación.
- Artículo 5.67. Cuarto de contadores y controles.
- Artículo 5.68. Puesta a tierra.
- Artículo 5.69. Combustibles líquidos.
- Artículo 5.70. Combustibles sólidos.
- Artículo 5.71. Telefonía.
- Artículo 5.72. Servicios postales.

### SECCIÓN 3. SERVICIOS DE EVACUACIÓN

- Artículo 5.73. Evacuación de aguas pluviales.

### SECCIÓN 4. INSTALACIONES DE CONFORT

- Artículo 5.74. Instalación de clima artificial.
- Artículo 5.75. Evacuación de humos.
- Artículo 5.76. Aparatos elevadores.

## CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 5.77. Definición y ampliación.
- Artículo 5.78. Accesos a las edificaciones.
- Artículo 5.79. Señalización en los edificios.
- Artículo 5.80. Puertas de acceso.
- Artículo 5.81. Circulación interior.
- Artículo 5.82. Escaleras.
- Artículo 5.83. Rampas.
- Artículo 5.84. Supresión de barreras arquitectónicas.
- Artículo 5.85. Instalación de protección contra el fuego.
- Artículo 5.86. Prevención contra el rayo.
- Artículo 5.87. Prevención de las caídas.
- Artículo 5.88. Condiciones especiales de los locales para estancia de automóviles.

## CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS AMBIENTALES

- Artículo 5.89. Definición y aplicación.
- Artículo 5.90. Compatibilidad de actividades.
- Artículo 5.91. Lugares de observación de las condiciones.

- Artículo 5.92. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.
- Artículo 5.93. Transmisión de ruidos.
- Artículo 5.94. Vibraciones.
- Artículo 5.95. Deslumbramientos.
- Artículo 5.96. Emisiones gaseosas, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
- Artículo 5.97. Vertidos industriales.
- Artículo 5.98. Vertidos accidentales.
- Artículo 5.99. Aceites y residuos sólidos.
- Artículo 5.100. Residuos tóxicos o peligrosos.
- Artículo 5.101. Medidas económicas ambientales.
- Artículo 5.102. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.

## CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ESTÉTICA

- Artículo 5.103. Definición y aplicación.
- Artículo 5.104. Armonización de las construcciones con su entorno.
- Artículo 5.105. Salvaguarda de la estética urbana.
- Artículo 5.106. Jardinería.
- Artículo 5.107. Construcciones auxiliares.
- Artículo 5.108. Cerramiento de parcelas.
- Artículo 5.109. Protección de los ambientes urbanos.
- Artículo 5.110. Fachadas.
- Artículo 5.111. Fachadas ciegas.
- Artículo 5.112. Cuerpos salientes.
- Artículo 5.113. Elementos salientes.
- Artículo 5.114. Elementos salientes no permanentes.
- Artículo 5.115. Protección del arbolado.

## F) NORMAS DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 6.1. Aplicación.

### CAPÍTULO 2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 6.2. Definición.
- Artículo 6.3. Contenido.
- Artículo 6.4. Documentación y tipo de obras.
- Artículo 6.5. Fases.
- Artículo 6.6. Limitaciones urbanísticas de los contenidos.

### CAPÍTULO 3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### SECCIÓN 1. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

- Artículo 6.7. Acerados.

Artículo 6.8. Calzadas.

## SECCIÓN 2. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 6.9. Espacios libres.

## SECCIÓN 3. INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 6.10. Red de alcantarillado.

Artículo 6.11. Red de agua.

Artículo 6.12. Redes de energía eléctrica.

Artículo 6.13. Alumbrado público.

Artículo 6.14. Redes existentes.

artículo 6.15. Normas de obligado cumplimiento.

## G) CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL SIDERÚRGICA-METALÚRGICA

Artículo 7.1. Definición y delimitación.

Artículo 7.2. Condiciones de la parcelación.

Artículo 7.3. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.4. Condiciones de ocupación de la parcela por edificación.

Artículo 7.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 7.6. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 7.7. Condiciones de estética.

Artículo 7.8. Condiciones de uso.

### CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL: DEPORTIVO

Artículo 7.9. Definición y delimitación.

Artículo 7.10. Condiciones de la parcelación.

Artículo 7.11. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.12. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 7.13. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 7.14. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 7.15. Condiciones de estética.

Artículo 7.16. Condiciones de uso.

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL: COMERCIAL Y SOCIAL

Artículo 7.17. Definición y delimitación.

Artículo 7.18. Condiciones de la parcelación.

Artículo 7.19. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.20. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 7.21. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 7.22. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 7.23. Condiciones de uso.

Artículo 7.24. Condiciones de estética.

### CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 7.25. Definición y delimitación.

Artículo 7.26. Condiciones de edificación.

Artículo 7.27. Condiciones de uso.

### CAPÍTULO 5. OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 7.28. Condiciones de los sistemas.

#### I. GENERALIDADES

##### A) PREÁMBULO

Artículo 1.1. Naturaleza jurídica.

La presente III Revisión del Plan Parcial constituye el instrumento de ordenación del territorio denominado SI-7 en las Normas Subsidiarias Municipales de Jerez de los Caballeros (Badajoz), en adelante NSM identificado en los Planos de Ordenación nº: 1, 3 y 4: Planeamiento de Desarrollo y Calificación Urbanística y en las Normas Urbanísticas: Título V, Capítulo VIII "Normas Específicas para el Sector SI-7".

La formulación de la Revisión del Plan Parcial se fundamenta en la Sección III del Capítulo II de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el Reglamento de planeamiento de ámbito estatal y en los artículos 24.1, 25.1 y 25.2 de la Sección I del Capítulo III, Título I, de las NSM.

Artículo 1.2. Objetivos.

El objetivo de la presente Revisión del Plan Parcial es el desarrollo de las determinaciones de las NSM en lo referente al Sector SI-7. El fin, es el aumento del suelo industrial urbanizado susceptible de ser el soporte de una nueva ampliación de la industria siderúrgica-metalúrgica existente, la reordenación de ésta, así como de los pertinentes usos complementarios.

Las presentes Ordenanzas determinan el sistema regulador y régimen urbanístico del sector, pormenorizando las condiciones de urbanización, edificación y uso del suelo en desarrollo de las

condiciones genéricas establecidas en los Títulos II y IV de las Normas Urbanísticas de las NSM.

#### Artículo 1.3. Legislación aplicable.

Son de obligado cumplimiento, en los aspectos no concretados en las presentes Ordenanzas Reguladoras, las que con carácter de exigencias mínimas están contenidas en la Legislación, Reglamentación y Normativas vigentes.

En lo referente a los derechos y obligaciones de propiedad, servidumbre de luces, vistas y medianerías, se estará a lo preceptuado al respecto por el Código Civil.

En cuanto al uso y disfrute de servicios proporcionados o administrados por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros, se deberán cumplir los Reglamentos y Normas Municipales, que serán de aplicación en la tramitación de los permisos y licencias a que haya lugar.

La Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, la Ley 1/1992, de 26 de junio, en sus disposiciones no derogadas, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y las NSM son de aplicación tanto en los apartados de las presentes ordenanzas que remiten concretamente a ellas, como en los aspectos generales que no se desarrollan específicamente en esta Ampliación y Reforma de Plan Parcial.

#### Artículo 1.4. Terminología de conceptos.

Los conceptos que se emplean en estas ordenanzas tienen el significado que taxativamente se expresan en las definiciones que contienen cada uno de los capítulos que componen este documento.

### B) DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 2.1. Ámbito territorial.

La presente Revisión (Ampliación y Reforma) de Plan Parcial tiene como ámbito de aplicación la totalidad del área delimitada como SI-7 en las NSM, desarrollada en toda la documentación gráfica de la Ampliación y Reforma de Plan Parcial acotada en el plano denominado Delimitación Acotada.

#### Artículo 2.2. Vigencia.

La Ampliación y Reforma del Plan Parcial SI-7 entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, de acuerdo con el artículo 79 de la LESOTEX y con el 124.1 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o suspensiones de vigencia acordadas en la forma reglamentaria.

#### Artículo 2.3. Modificación y Revisión.

##### — Modificación:

1. Se entiende por modificación del Plan Parcial la alteración de elementos o determinaciones concretas que no alcanzan la globalidad del Plan y no afectan a aspectos sustanciales del mismo, en cuanto conlleve cambios aislados en la calificación del suelo, o imponga la necesidad de alterar el Programa de Actuación.

2. Toda modificación se ajustará a lo previsto en la vigente Ley de Suelo. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones del Plan Parcial, así como de la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

##### — Revisión:

1. Se entiende por Revisión del Plan Parcial la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del sector, motivada por la elección de un modelo, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

2. En consecuencia se procederá a la revisión del Plan Parcial en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si el nivel de cumplimiento del programa de actuación del Plan Parcial se viera alterado como consecuencia de alguna inadecuación sustancial de algunos parámetros básicos previstos en aquél (recursos económicos, equipamientos, etc.).

b) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del sector o sobre las determinaciones sustanciales que le caracterizan.

c) Cualquiera que fuese el motivo, y en cualquier momento, si así se acordara por el Ayuntamiento en sesión plenaria.

#### Artículo 2.4. Contenido.

El contenido de la Revisión del Plan Parcial se adapta a las NSM, a la LESOTEX, y al Reglamento de Planeamiento.

La Revisión del Plan Parcial está compuesta por los siguientes documentos:

- I. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- II. Planos de información
- III. Planos de proyecto
- IV. Ordenanzas reguladoras

## V. Plan de etapas

## VI. Estudio económico-financiero

En estas ordenanzas reguladoras se desarrollan, tanto de forma general como específicamente para cada tipo de suelo, las condiciones de uso, urbanización, parcelación y edificación.

Se contemplan los siguientes apartados:

### — GENERALIDADES:

#### A) PREÁMBULO

#### B) DISPOSICIONES GENERALES

#### C) DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### — RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### D) NORMAS GENERALES DE USO

#### E) CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### F) NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### G) CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

#### H) ANEXOS

La terminología de conceptos está contenida en cada uno de los apartados en los que se utilizan dichos conceptos con lo que se consigue mayor claridad en la exposición, siguiendo el criterio de las NSM.

## C) DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN. ESTUDIOS DE DETALLE

#### Artículo 3.1. Preámbulo.

El instrumento básico de ordenación del Sector SI-7 es el Plan Parcial del que estas ordenanzas forman parte. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema del planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle.

El Plan Parcial desarrolla de forma integral el ámbito territorial correspondiente al sector delimitado por las NSM, determinando y detallando la ordenación previamente establecida, de modo que sea posible el correspondiente proyecto de urbanización y obras exteriores y complementarias, así como los proyectos de edificios pertinentes.

Para completar o en su caso adaptar las determinaciones establecidas por el Plan Parcial la legislación urbanística prevé la formulación de Estudios de Detalle.

#### Artículo 3.2. Estudios de Detalle.

##### 1. Finalidad:

Podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos.

a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, pero sin reducir en ningún caso la superficie a espacios públicos ni incrementar las edificabilidades asignadas por el Plan.

b) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de la parcela.

##### 2. Contenido:

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas. Se explicitará el cumplimiento de todas las ordenanzas de aplicación al suelo en que se desarrolla y la inexistencia de perjuicio a otras propiedades colindantes.

2. Anexo con cuadro de superficies sobre alturas, edificabilidad del suelo y aparcamientos.

3. Planos a escala 1:200 en caso de desarrollar una manzana o 1:500 en general. Los planos deberán expresar las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. Particularmente deberán contener el Parcelario con nombre y apellidos de los propietarios afectados.

##### 3. Otras condiciones:

Para todos aquellos aspectos no contemplados en estas ordenanzas, serán aplicables la LESOTEX y el Reglamento de planeamiento.

### CAPÍTULO 2. PARCELACIONES

#### Artículo 3.3. Disposiciones de carácter general.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial o instrumentos de gestión pertinentes.

#### Artículo 3.4. Licencia.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación del proyecto de compensación o normalización de fincas.

Artículo 3.5. Unidad mínima de intervención a efectos edificatorios.

La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios serán las parcelas.

Artículo 3.6. Plano Parcelario.

En el P.P.O. 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.

Artículo 3.7. Segregación mínima.

Se permiten segregaciones en las parcelas que el Plan Parcial determina. Siempre que cumplan con las condiciones particulares de zona y las parcelas resultantes den frente al sistema viario y tengan a pie de parcelas todas las acometidas de los diferentes servicios.

### CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 3.8. Sistema de actuación.

El sistema de actuación determinado para la ejecución del Plan Parcial cuyo ámbito territorial constituirá un único polígono de actuación y unidad de ejecución es el de compensación.

La determinación del sistema se ha justificado en la memoria del Plan Parcial.

Artículo 3.9. Sistema de gestión.

La promoción será privada.

### CAPÍTULO IV. CESIONES DE SUELO

Artículo 3.10. Cesiones de suelo al Ayuntamiento.

Los propietarios del Sector SI-7 cederán al Ayuntamiento:

1º. La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

Salvo las excepciones de aparcamientos e infraestructuras urbanas que tienen carácter privado y siendo por tanto, no edificables en el caso de los aparcamientos y edificable sólo las instalaciones en el caso de la subestación eléctrica y la estación depuradora de aguas residuales, se propone que se desarrollen en suelo privado por facilidad de explotación. Es decir:

#### ZONAS DE USOS PORMENORIZADOS NO LUCRATIVOS. COMPLEMENTARIOS

EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	SERVICIOS DE INTERÉS C-COMERCIAL	9.149,47 m <sup>2</sup>
	PÚBLICO Y SOCIAL	9.149,47 m <sup>2</sup>
	S-SOCIAL	
	D-DEPORTIVO	27.448,41 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	127.096,34 m <sup>2</sup>
	DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS	RED VIARIA Y REDES Y SERVICIOS	54.677,13 m <sup>2</sup>
	INFRAESTRUCTURALES	

2º El diez (10) por ciento del aprovechamiento urbanístico lucrativo de la actuación a deducir los ya compensados económicamente anteriormente.

### CAPÍTULO 5. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 3.12. Instrumentos de ejecución.

Para concretar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones de los planes parciales, con arreglo a

lo previsto en la Ley del Suelo y las NSM, se redactarán proyectos de urbanización, de edificación y de obras ordinarias.

En el Sector SI-7 el documento pertinente es un único Proyecto de Urbanización que se extenderá a todo el ámbito territorial del Plan Parcial, así como fuera de él, por suelo público, para resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales del territorio, salvo que sea conveniente segregar alguno de los proyectos de conexión con las infraestructuras existentes del

proyecto de Urbanización general para mayor operatividad de los permisos sectoriales o por cualquier otro motivo.

## CAPÍTULO 6. EJECUCIÓN MATERIAL

Artículo 3.13. Ejecución material y recepción.

El promotor del Plan Parcial es D. Alfonso Gallardo Díaz, al que por tanto le corresponde ejecutar las obras de urbanización, en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización es de dos años a partir de tres meses de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán competencia de los propietarios o en su caso de la Entidad de Conservación que se constituya a tal efecto. En dicha Entidad de Conservación participarán todos los propietarios con una cuota proporcional a la superficie de parcela de su propiedad.

## 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. NORMAS DE EDIFICACIÓN

### D) NORMAS GENERALES DE USO

#### CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 4.1. Sistemas y Zonas.

— Zonas de Usos Globales no Lucrativos. Complementarios.

Equipamiento dotacional:

- Servicios de Interés Público y Social: Comercial, Social y Deportivo.

Espacios libres:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público.

Viario:

- Red viaria.

Servidumbres, caminos, arroyos y carretera a Valuengo:

- Zona de protección del viario. Servidumbres.
- Servicio de infraestructura y transporte. (Con la observación del artículo 3.10)

Infraestructuras Urbanas:

- Infraestructuras urbanas

— Zona de Uso Global Lucrativo. Dominante.

Industrial:

- Industrial Siderúrgico-metalúrgico.

Aparcamientos no incluidos en red viaria

- Aparcamientos no incluidos en red viaria

## CAPÍTULO 2. APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS

Artículo 4.2. Definición.

Son normas generales de los usos aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para cada uno tenga dispuesto el Plan Parcial SI-7.

Artículo 4.3. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán en el ámbito del Plan Parcial.

Artículo 4.4. Uso característico.

Es el uso común o predominante en una zona incluida en un área de reparto. En este Plan Parcial es el uso industrial.

Artículo 4.5. Uso Global, Uso pormenorizado. Tipología.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos y tipos característicos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquel que las NSM asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, como usos complementarios. El uso global dominante en este sector es el Industrial Siderúrgico-Metalúrgico.

Son usos complementarios aquéllos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan Parcial su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. En este sector son usos complementarios los usos dotacionales y espacios libres.

También pueden considerarse usos complementarios los usos denominados en otros planeamientos usos compatibles, que son aquéllos cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan Parcial asigna a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

a) Permitido:

Es aquél cuya implantación con carácter principal o mayoritario el planeamiento asigna a la zona o sector de que se trata, o

aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

b) Prohibido:

Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan Parcial por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Artículo 4.6. Cuadro de Uso y Tipología.

1. Los usos regulados en el presente Plan Parcial son los relacionados en el siguiente cuadro de tipos de usos.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

**CUADRO DE TIPOS DE USOS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIOS**

Usos Globales	Usos Pormenorizados
1. Industrial	1.1. Industrial Siderúrgico-Metalúrgico
2. Equipamiento Dotacional	2.1. Dotaciones <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1.1. Servicios de interés público y social (SIPS)               <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1.1.1. Social</li> <li>2.1.1.2. Comercial</li> <li>2.1.1.3. Deportivo</li> </ul> </li> </ul>
3. Espacios Libres	3.1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
4. Viario	4.1. Red viaria
5. Servidumbre, caminos arroyo y carretera a Valuengo	5.1. Zona de protección al viario (servidumbre) 5.2. Servicios de infraestructuras y transportes
6. Aparcamientos no edificados	6.1 Aparcamientos no edificados
7. Infraestructuras urbanas	7.1 Infraestructuras urbanas

#### Artículo 4.7. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas ordenanzas para la zona particular correspondiente.

#### Artículo 4.8. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este capítulo serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

### CAPÍTULO 3. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE LOS USOS

#### SECCIÓN 1. USO INDUSTRIAL SIDERÚRGICO-METALÚRGICO

##### Artículo 4.13. Definición.

Industria de producción del sector metalúrgico en general y siderúrgico en particular, que por sus características deben estar ubicadas en un sector específico alejado del núcleo urbano, denominado SI-7.

##### Artículo 4.14. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación en la zona con uso global Industrial Siderúrgico-Metalúrgico.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

##### Artículo 4.15. Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquéllos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador, salvo que se demuestre su imposibilidad por necesidades técnicas de la implantación.

##### Artículo 4.16. Dotación de plazas de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada trescientos dieciocho (318) metros cuadrados de superficie construida.

##### Artículo 4.17. Servicios de aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para hombres y mujeres, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

##### Artículo 4.18. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor a cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo, salvo imposibilidad manifiesta.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros, salvo imposibilidad manifiesta.

##### Artículo 4.19. Ordenación de la carga y descarga.

Cada instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje, salvo condiciones técnicas de la actividad.

##### Artículo 4.20. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc. susceptible de vertido al cauce público.

#### SECCIÓN 2. OFICINAS

##### Artículo 4.21. Oficinas.

Este uso tendrá el carácter de uso complementario del uso principal industrial dentro de la misma parcela.

Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina como es en este caso la industrial, que consuman un espacio propio o independiente.

Las condiciones de este uso serán las establecidas con carácter genérico en las NSM.

### SECCIÓN 3. GARAJE Y APARCAMIENTO

#### Artículo 4.22. Definición.

Aparcamiento-garaje: Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Este uso tendría el carácter de complementario de los usos pormenorizados dentro de su parcela.

Además de las condiciones establecidas en esta sección regirán las establecidas en las NSM.

#### Artículo 4.23. Tipos de garaje.

En este Plan Parcial se establece un único tipo de garaje y éste es el destinado a satisfacer los estándares mínimos de aparcamientos.

#### Artículo 4.24. Condiciones particulares de los garajes.

##### 1. Dotación de garaje:

Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento, establecida en 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

##### 2. Dimensión de la plaza:

a) Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículo de 2 ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

b) No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

### SECCIÓN 4. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

#### Artículo 4.25. Equipamiento Dotacional.

##### 1. Definición:

Espacios y edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

##### 2. Clasificación:

La clasificación del Equipamiento Dotacional en este Plan parcial es la que se detalla a continuación:

#### A. Equipamiento Dotacional

##### A.1. Social

##### A.2. Comercial

##### A.3. Deportivo

##### 3. Definición Usos pormenorizados:

3.1. Uso Social: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.) y la enseñanza, el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, servicios sociales, etc.

3.2. Uso Comercial: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o aprestar servicios a los particulares.

Comprende el comercio al por menor de epígrafe 64 de la CNAE, excepto el apartado 646, los restaurantes, bares y cafeterías, incluidos en el epígrafe 65, a excepción del apartado 652 y los servicios personales del epígrafe 97 y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

— Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35 %) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).

— Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

3.3. Uso deportivo: es el desarrollo en el suelo que se destina a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

#### 4. Aplicación:

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan Parcial en el plano de Zonas, Calificación, Usos y Sistemas.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la forma en que se encuentren.

#### 5. Compatibilidad de usos:

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el plano de Zonas, Calificación, Usos y Sistemas, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación con el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 4.26. Condiciones particulares de servicios de interés público y social, comercial, social y deportivo.

Las condiciones particulares de los usos dotacionales serán las determinadas en las NSM más las establecidas en las condiciones de la zona donde se ubiquen.

### SECCIÓN 5. USO ESPACIOS LIBRES

#### Artículo 4.27. Definición.

El uso de espacios libres comprende la reserva de terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la

población; su finalidad es acondicionar, mejorar y proteger los lugares del término municipal con determinadas condiciones naturales específicas. En razón de su destino se caracterizan por ser espacios naturales abiertos con escasa edificación vinculada a la naturaleza del uso.

#### Artículo 4.28. Condiciones particulares de las áreas libres.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

b) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

c) Áreas de plantación y ajardinamiento.

d) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo.

e) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado, ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

### SECCIÓN 6. USO. RED VIARIA

#### Artículo 4.29. Definición.

Viarío: es el espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada en los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas.

También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red en línea, y los de la parcela AP-I de plano 10-R.I en bolsa.

#### Artículo 4.30. Aplicación.

1. Las características de su pavimento serán acordes a su función, ateniéndose a lo que disponen las normas de urbanización del Plan Parcial.

2. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en la documentación gráfica de este Plan Parcial.

3. Compatibilidad de usos: la red viaria podría alojar las redes infraestructurales y servicios sin que éstas puedan interferir su función principal.

**SECCIÓN 7. USOS PROTECCIÓN DEL VIARIO. SERVIDUMBRES****Artículo 4.31.- Definición.**

Comprende este uso la reserva de terrenos afectados por la Ley de Carreteras, denominados en la citada ley zona de servidumbre, excluido el dominio público.

**Artículo 4.32.- Condiciones particulares del uso servidumbre zona de protección del viario. Servidumbre.**

Son las determinadas por la legislación sectorial vigente, pudiendo alojar redes de servicios infraestructurales, así como espacios libres no edificados compatibles con su función principal.

**SECCIÓN 8. USO SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES. SERVIDUMBRES****Artículo 4.33.- Definición.**

Comprende este uso la reserva de terrenos afectados por elementos infraestructurales de carácter rústico que se mantienen en el Plan Parcial como caminos, vaguadas, etc.

**SECCIÓN 9. USO APARCAMIENTO NO INCLUIDOS EN RED VIARIA****Artículo 4.34.- Definición**

Comprende este uso, la reserva de terrenos destinada a plazas de estacionamiento de vehículos en superficie y descubiertos en parcelas exclusivas para dicho fin de carácter privado.

**SECCIÓN 10. USO INFRAESTRUCTURAS URBANAS.****Artículo 4.35.- Definición**

Comprende este uso la reserva de terrenos destinado a la implantación de instalaciones de carácter privado necesarias para el funcionamiento de redes infraestructurales que dan servicio a una o varias parcelas del sector tales como Subestación Eléctrica y Estación Depuradora de aguas residuales.

**Artículo 4.36.- Condiciones Particulares**

Este uso, aunque se desarrolle en suelos de carácter privado, deberá garantizar la correcta prestación del servicio a que están destinados, tanto al suelo público como al privado.

**E) CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN****CAPÍTULO I. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS****Artículo 5.1.- Licencias.**

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal todos los actos previstos en los artículos 178 de la Ley del Suelo y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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 beneficios de las parcelas.

El derecho a edificar un terreno está condicionado a la obtención de la licencia siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la presente ordenación y a su aprovechamiento urbanístico.

**Artículo 5.2.- Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbanizable.**

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en el Suelo Urbanizable, deberá estar aprobado definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes, repartidas las cargas y beneficios del planeamiento, efectuadas las cesiones procedentes en favor del Municipio y ejecutada la urbanización.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior podrán concederse licencias de edificación antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que concurren los requisitos y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 5.3.- Construcciones en parcelas.**

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o para 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.

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN****SECCIÓN I. GENERALIDADES****Artículo 5.4.- Naturaleza y contenido.**

1. Las normas contenidas en este capítulo regulan las condiciones de edificación más generales y comunes a todas las zonas a realizar en el ámbito del Sector SI-7. Su aplicación abarca a todo tipo de obras, tanto de nueva planta como en el futuro de reforma y demolición y tanto obras menores como mayores.

2. En el proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en estas normas comunes y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de cada

uno de ellos no justifica la transgresión de otro u otros, y así condicionarán la edificación los que más estrictos resulten para cada caso particular.

3. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de éste título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

#### Artículo 5.5.- Ordenación y tipología edificatoria.

La ordenación que se establece en este Plan Parcial va dirigida a la implantación de una tipología de edificación abierta o que también podemos denominar aislada. La calle pierde relevancia aunque como elemento estructurante sigue siendo la referencia a partir de la cual se establecen varios parámetros edificatorios (posición de la edificación respecto a la calle o espacio público), pero estos son los menos, ya que la edificación se regula por otros parámetros (máxima ocupación de suelo, edificabilidad, altura, etc.), que definen el edificio al margen del vial ya que son el resultado de la relación entre la edificación y la parcela. Cualquier otra tipología está prohibida en el ámbito del Plan Parcial.

#### Artículo 5.6.- Clases de condiciones de la edificación.

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición del edificio en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela por el edificio.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- f) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- g) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- h) Condiciones de seguridad de los edificios.
- i) Condiciones higiénicas-ambientales.
- j) Condiciones de estética.

### SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LA PARCELA

#### Artículo 5.7.- Definición y aplicación.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

#### Artículo 5.8.- Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

#### Artículo 5.9.- Segregación y agregación de parcelas.

1. Se entiende por segregación aquella operación tendente a dividir parcelas o partes de ella, y por agregación la operación inversa a la anterior.

2. No se permitirán segregaciones de las parcelas establecidas en este Plan Parcial salvo que la parcela segregada sea colindante con los servicios de interés público y social y se agregue a éstos o se segregue para servicios de infraestructura o transporte.

#### Artículo 5.10.- Delimitación e identificación de parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos.

#### Artículo 5.11.- Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo urbano o urbanizable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y asegurar la unidad mínima de edificación.

#### Artículo 5.12.- Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero el contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### Artículo 5.13.- Superficie de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### Artículo 5.14.- Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

#### Artículo 5.15.- Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: haber adquirido el derecho a edificar, a través de la obtención de la licencia, por ser el proyecto conforme con la presente ordenación.

b) Condiciones de urbanización:

b.1. Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se haya de construir.

b.2. Que, aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, recogida en el proyecto de urbanización pertinente.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fija el Plan Parcial.

d) Condiciones dimensionales: satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan Parcial en relación a:

d.1. Superficie: que deberá ser igual a la fijada en el Plan Parcial.

d.2. Linderos: que han de tener una longitud igual a la fijada por el Plan Parcial.

e) Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

### SECCIÓN 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

#### Artículo 5.16.- Definición y aplicación.

Son aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

#### Artículo 5.17.- Alineación exterior.

La alineación exterior es la determinación gráfica contenida en los planos de Calificación, Usos y Sistemas del Plan Parcial, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

#### Artículo 5.18.- Línea de edificación.

La línea de edificación es la intersección del plano de fachada del edificio con el terreno.

#### Artículo 5.19.- Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse. No se permiten fachadas medianeras en todo el ámbito del Plan Parcial.

#### Artículo 5.20.- Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que pueden situarse las edificaciones y sus cuerpos salientes.

3. Las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

#### Artículo 5.21.- Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo. En este Plan Parcial se establece como valor mínimo para todas las zonas.

2. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

#### Artículo 5.22.- Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

#### Artículo 5.23.- Posición de la edificación respecto a la alineación.

Respecto a las alineaciones, la edificación únicamente podrá estar remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación, salvo que el lindero sea colindante con el sistema de espacios libres y éste tenga más de diez metros tomados perpendicularmente al lindero.

#### Artículo 5.24.- Rasante, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el Plan Parcial como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado en el eje de la vía.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### Artículo 5.25.- Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

A) Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

B) Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

C) Alineación de calle o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

D) Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

E) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

F) Anchura de calzada: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

G) Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

H) Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

#### Artículo 5.26.- Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las grafiadas en el plano de Alineaciones y rasantes. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la normativa del Plan Parcial.

#### Artículo 5.27.- Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en planta baja de una edificación.

### SECCIÓN 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 5.28.- Definición y aplicación.

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

2. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son establecidas por cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

3. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

#### Artículo 5.29.- Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en este Plan Parcial.

#### Artículo 5.30.- Superficie ocupable.

1. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía se establece mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro no se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante, ya que serán las mismas.

2. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

4. La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

#### Artículo 5.31.- Coeficiente de ocupación.

Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

#### Artículo 5.32.- Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante podrá ser como máximo la misma que sobre rasante.

#### Artículo 5.33.- Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación, por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres de servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas, aparcamientos, accesos o zonas de carga y descarga, con las limitaciones que establecen las condiciones de uso y de zona.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en las NSM para los patios mancomunados.

#### Artículo 5.34.- Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales con destino a portería, garaje, vestuarios, lavaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición del aprovechamiento neto y la ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación al edificio principal.

### SECCIÓN 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

#### Artículo 5.35.- Definición y aplicación.

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

3. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

**Artículo 5.36.- Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.**

1. Superficie edificada es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2. Edificabilidad: se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3. Cómputo de la superficie edificada: no se computarán como superficie edificada los soportales, sótanos, semisótanos y las cornisas y bordes de cubierta. Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas.

**Artículo 5.37.- Superficie útil.**

Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta, o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

**Artículo 5.38.- Superficie edificable.**

Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión se establece en el Plan Parcial con el coeficiente de edificabilidad.

**Artículo 5.39.- Consideraciones sobre la edificabilidad.**

La determinación de la edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

**SECCIÓN 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS****Artículo 5.40.- Definición y aplicación.**

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

**Artículo 5.41.- Sólido capaz.**

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

**Artículo 5.42.- Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

**Artículo 5.43.- Altura de pisos.**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**Artículo 5.44.- Altura libre de pisos.**

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**Artículo 5.45.- Altura en número de plantas.**

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

**Artículo 5.46.- Altura máxima.**

Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación.

**Artículo 5.47.- Planta.**

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

**Artículo 5.48.- Altura libre y cota de planta piso.**

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiera, del falso techo.

3. Cota de planta de piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

**Artículo 5.49.- Planta baja.**

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros, salvo cuando sean habitables de forma continuada.

2. En las plantas bajas, que no sean las viviendas de los guardas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local.

3. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

#### Artículo 5.50.- Sótanos y semisótanos.

1. Se podrá edificar una planta de sótano o una planta de semisótano, no pudiéndose hacer un sótano y un semisótano a la vez.

2. En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso de viviendas de guarda.

3. La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2,20 metros para aparcamientos y 2,50 metros para otros usos.

4. La altura libre mínima de la planta de semisótano será de 2,80 metros y la máxima de 4 metros.

5. Estas condiciones se podrán modificar por exigencias técnicas de la actividad.

#### Artículo 5.51.- Planta de piso.

1. Se entenderá como planta de piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.

3. La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros.

4. Estas condiciones se podrán modificar por exigencias técnicas de la actividad.

#### Artículo 5.52.- Altura de edificación.

La altura máxima de la edificación será la permitida en cada calle o parcela como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos en las zonas donde se determine dicha altura máxima.

#### Artículo 5.53.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

En las zonas donde se determine una altura máxima sólo se permitirá edificar, por encima de la altura máxima permitida,

dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubierta, chimeneas, cuarto de máquinas, antenas colectivas de T.V. y F.M. y pararrayos.

Las limitaciones de altura son absolutas. Es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos, lavaderos en cubierta, tendedores de fábrica, trasteros, etc., a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo 5.54.- Definición y aplicación.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

#### SECCIÓN 1. CONDICIONES DE CALIDAD

##### Artículo 5.55.- Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

##### Artículo 5.56.- Condiciones de aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las normas básicas de la edificación sobre condiciones térmicas de los edificios.

#### SECCIÓN 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

##### Artículo 5.57.- Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

**Artículo 5.58.- Local exterior.**

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

**Artículo 5.59.- Piezas habitables.**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalen en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

**Artículo 5.60.- Piezas habitables en planta sótano y semisótano.**

1. No podrán instalarse en sótano piezas habitables, salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso.

2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables siempre que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

**Artículo 5.61.- Ventilación e iluminación.**

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de

iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitable dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Cualquier pieza donde se produzca combustión o gases dispondrá de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

1. La ventilación de las piezas no habitables, tales como almacenes, aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistema artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS****Artículo 5.62.- Definición y aprobación.**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y locales conforme al destino que tiene previsto.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las NTE.

**Artículo 5.63.- Dotación de agua potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.

**Artículo 5.64.- Dotación de agua caliente.**

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas.

## SECCIÓN 2. DOTACIÓN DE ENERGÍA

### Artículo 5.65.- Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o sistema de generación propia, realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o Alta Tensión, o en su caso, la normativa vigente en cada momento.

### Artículo 5.66.- Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las normas de protección del medio ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

### Artículo 5.67.- Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

### Artículo 5.68.- Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

### Artículo 5.69.- Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso según los establezca la reglamentación correspondiente.

### Artículo 5.70.- Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras sufi-

cientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos a los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

### Artículo 5.71.- Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde la entrada hasta los edificios habitados.

### Artículo 5.72.- Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para los servicios de Correos.

## SECCIÓN 4. SERVICIOS DE EVACUACIÓN

### Artículo 5.73.- Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes la haga llegar a las atarjeas, que las conduzcan al alcantarillado destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela.

## SECCIÓN 5. INSTALACIONES DE CONFORT

### Artículo 5.74.- Instalación de clima artificial.

1. Es aconsejable que todo edificio, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deba disponer de una instalación de calefacción o de acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará por procedimientos tecnológicos, la previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en

inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas por cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

#### Artículo 5.75.- Evacuación de humos.

1. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales y otras instalaciones de los edificios dotacionales.

2. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios a la colectividad.

3. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### Artículo 5.76.- Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio, en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios que, en función de su destino, sean manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculados en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

5. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

6. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el RAE y disposiciones complementarias.

### CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo 5.77.- Definición y aplicación.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

#### Artículo 5.78.- Accesos a las edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio exterior.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, y será posible el acceso a la construcción de vehículos de servicios de ambulancia.

#### Artículo 5.79.- Señalización de los edificios.

1. En los edificios abiertos al público habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

#### Artículo 5.80.- Puertas de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.

#### Artículo 5.81.- Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia, como hall y vestíbulos, no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.
- b) Los distribuidores de acceso a locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier punto hasta la vía pública.

#### Artículo 5.82.- Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de un local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en las normativas del uso a que se destine el edificio o local, en concreto a la NBE-CPI-96.

2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tiro estarán íntimamente relacionados para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderá que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras para uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las inferiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de al menos cincuenta (50) decímetros cuadrados. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de estos fines. En escaleras con iluminación cenital el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

#### Artículo 5.83.- Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvados mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), salvo exigencias técnicas de la actividad. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

#### Artículo 5.84.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios será de aplicación la Ley de promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

#### Artículo 5.85.- Instalaciones de protección contra el fuego.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establecen la norma básica de la edificación NBE-CPI/96 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación del personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

#### Artículo 5.86.- Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan

riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que deba protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### Artículo 5.87.- Prevención de las caídas.

Salvo exigencias técnicas de la actividad:

1. Los huecos horizontales, en los edificios abiertos directamente al exterior, a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá, en contacto directo con el exterior, ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor de cinco (5) centímetros ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales y la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

Artículo 5.88.- Condiciones especiales de los locales para estancia de automóviles.

Salvo exigencias técnicas de la actividad, en los locales destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

#### A) Constructivas

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin

huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de caldera, salas de máquinas, cuartos trastero u otros servicios autorizados del inmueble, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

#### B) De ventilación:

a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejada quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

b) Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo, por cada uno de los cuadros de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

C) En la instalación de calefacción:

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

D) En los medios de iluminación:

a) La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de 5 lux. En los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados podrá exigir una señalización luminosa en el suelo.

b) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

## CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS AMBIENTALES

### Artículo 5.89.- Definición y aplicación.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

3. Las condiciones higiénico-ambientales que se desarrollan a continuación son de aplicación para todos los usos que se implantan en el sector, salvo para la implantación industrial cuyas condiciones se desarrollan en un estudio de impacto ambiental independiente. Las limitaciones y medidas correctoras establecidas en dicho estudio tendrán el carácter de normativa urbanística a adjuntar a este capítulo.

### Artículo 5.90.- Compatibilidad de actividades.

En el sector solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el RAMINP o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

### Artículo 5.91.- Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

### Artículo 5.92.- Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquéllos que originen las perturbaciones.

### Artículo 5.93.- Transmisión de ruidos.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación "Condiciones Acústicas de los Edificios", Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio, y modificaciones posteriores, NBE-CA-88, y en el Reglamento de Ruidos y Vibraciones, Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de la Junta de Extremadura.

### Artículo 5.94.- Vibraciones.

Se estará a lo dispuesto en la normativa señalada en el artículo precedente.

### Artículo 5.95.- Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 5.91. no podrá ser visible ningún deslumbramiento, directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia o altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 5.96.- Emisiones gaseosas, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Las emisiones gaseosas de las industrias y dotaciones que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre (B.O.E. 26-XII-72), de Protección del Ambiente Atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto

833/1975, de 6 de febrero (B.O.E. 22-IV-75), para la Contaminación Atmosférica Producida por las Industrias.

Artículo 5.97.- Vertidos industriales.

Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que supere los siguientes límites:

TABLA DE LOS PARÁMETROS CARACTERÍSTICOS QUE DEBEN CONSIDERAR COMO MÍNIMO EN LA ESTIMA DEL VERTIDO A RED GENERAL

PARÁMETRO LÍMITES	NOTA	VALORES
Ph	(a)	Entre 5,5 y 9,5
Sólidos en suspensión (mg/l)	(b)	80
Materias sedimentables (mg/l)	(c)	0,5
Sólidos gruesos (mg/l)	-	Ausentes
D.B.O. (mg/l)	(d)	40
DQC	(e)	160
Temperatura (°C)	(f)	3°
Color		Inapreciable en disol. 1/20
Aluminio (mg/l)	(h)	1
Arsénico (mg/l)	(h)	0,5
Bario (mg/l)	(h)	20
Boro (mg/l)	(h)	2
Cadmio (mg/l)	(h)	0,1
Cromo (mg/l)	(h)	2
Hierro (mg/l)	(h)	0,2
Manganeso (mg/l)	(h)	2
Níquel (mg/l)	(h)	2
Mercurio (mg/l)	(h)	3
Plomo (mg/l)	(h)	0,05
Selenio (mg/l)	(h)	0,2
Estaño (mg/l)	(h)	0,03
Cobre (mg/l)	(h)	10
Zinc (mg/l)	(h)	0,2
Tóxicos metálicos	(j)	3
Cianuros (mg/l)		0,5
Cloruros (mg/l)		2.000
Sulfuros (mg/l)		1
Sulfitos (mg/l)		1
Sulfatos (mg/l)		2.000
Fluoruros (mg/l)		6
Fósforo total (mg/l)	(k)	10
Amoniaco (mg/l)	(l)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(l)	10
Aceites y grasa (mg/l)		20
Fenoles (mg/l)	(m)	0,5
Aldehidos (mg/l)		1
Detergentes (mg/l)	(n)	2
Pesticidas (mg/l)	(p)	0,05

Salvo que quede demostrado que la estación depuradora de aguas residuales está en explotación y consigue depurar y verter a cauce público con las características expuestas en este artículo.

#### Artículo 5.98.- Vertidos accidentales

Las implantaciones industriales deberán adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

#### Artículo 5.99.- Aceites y residuos sólidos.

Se ha de garantizar el control sobre los aceites, desechos y residuos sólidos generados por las implantaciones industriales mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, entre otras medidas, el promotor de una actuación industrial tendrá obligatoriamente que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

#### Artículo 5.100.- Residuos tóxicos o peligrosos.

La gestión de cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse deberá hacerse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, de la que destacan las siguientes disposiciones:

- a) Ley 20/1986, de 14 de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (B.O.E. nº 120, de 20 de marzo de 1986).
- b) Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, Reglamento que desarrolla la Ley anterior (B.O.E. nº 182, de 30 de julio de 1988).
- c) Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de los aceites usados (B.O.E. nº 57, de 8 de marzo de 1989).

#### Artículo 5.101.- Medidas económicas ambientales.

Dado el uso predominantemente industrial que tendrá el suelo, las actividades que se implanten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Optimar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

— Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

#### Artículo 5.102.- 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:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (B.O.E. de 16 de marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

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

## CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ESTÉTICA

#### Artículo 5.103.- Definición y aplicación.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

#### Artículo 5.104.- Armonización de las construcciones con su entorno.

Las nuevas construcciones deberán adecuarse, salvo exigencias técnicas de las instalaciones, en su diseño y composición con el ambiente en el que están situadas. A tales efectos la administración urbanística municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

**Artículo 5.105.- Salvaguarda de la estética urbana.**

1. La defensa de la imagen del sector y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponden al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del sector industrial deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen del sector, salvo que sean exigencias técnicas de la instalación. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen del sector.

3. Las construcciones deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con Legislación del Suelo.

El uso industrial, predominante en los edificios exige flexibilidad en la aplicación de criterios estéticos, referentes a la homogeneidad de las construcciones. No obstante, se evitará la confrontación de conceptos como rentabilidad y productividad con la dignidad, calidad y valor arquitectónico de los edificios.

**Artículo 5.106.- Jardinería.**

Los proyectos de edificación que se redacten sobre las parcelas industriales y dotacionales deberán contener el tratamiento de los espacios libres, que incluirá la jardinería e instalaciones para su mantenimiento.

**Artículo 5.107.- Construcciones auxiliares.**

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

**Artículo 5.108.- Cerramiento de parcelas.**

Deberá cuidarse la homogeneidad en materiales y texturas de las cercas de cerramiento de parcelas en todos sus linderos, tanto en la proporción y ritmo de los elementos ciegos como en los permeables, se deberá considerar en el diseño de los cerramientos las determinaciones del estudio de impacto ambiental sobre esta cuestión.

**Artículo 5.109.- Protección de los ambientes urbanos.**

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente.

**Artículo 5.110.- Fachadas.**

Dada la tipología aislada de las construcciones, todos los frentes del edificio deberán tratarse con la dignidad de las fachadas.

**Artículo 5.111.- Fachadas ciegas.**

Se evitarán las fachadas ciegas salvo que sea necesario por la actividad que se implanta en el interior.

**Artículo 5.112.- Cuerpos salientes.**

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación de la edificación.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en la franja de retranqueo mínimo.

**Artículo 5.113.- Elementos salientes.**

Se permiten elementos salientes como pérgolas, parasoles, etc., cuando están situados a más de 3 metros de altura, siendo el máximo el 20% del ancho de la franja de retranqueo mínimo.

**Artículo 5.114.- Elementos salientes no permanentes.**

Se permiten los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, con las condiciones establecidas en el artículo anterior.

**Artículo 5.115.- Protección del arbolado.**

1. El arbolado que se plante, tanto como resultado de las obras de urbanización general como de los proyectos sobre parcela, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor o imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y el acceso al edificio.

4. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

## F) NORMAS DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 6.1.- Aplicación.

Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a todo el ámbito del sector denominado SI-7, delimitado en la documentación gráfica del Plan Parcial, plano de Delimitación Acotada.

La realización material de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial referentes al acondicionamiento del sector se instrumentarán a través de un único Proyecto de Urbanización General, que deberá cumplir las condiciones específicas que se desarrollan en este título.

Los proyectos de obra que resuelvan la conexión del sector con las infraestructuras generales formarán parte del Proyecto de Urbanización General, salvo exigencias de la legislación y reglamentación sectorial.

### CAPÍTULO 2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

#### Artículo 6.2.- Definición.

El Proyecto de Urbanización General es un proyecto de obras que tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el Plan Parcial SI-7.

#### Artículo 6.3.- Contenido.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del RPU, con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, cuando estén definidos por el PPO, las plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere, de acuerdo con los plazos marcados por el PPO.

2. Cada una de las clases de obras constituirán un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitario en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

#### Artículo 6.4.- Documentación y tipos de obras.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c) Plan de ejecución de las obras detallado, que no podrán ser superiores en su conjunto al plan de etapas del Plan Parcial.

d) Planos de proyecto y de detalle.

e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios (Artículo 62.9 del RPU).

f) Mediciones.

g) Cuadro de precios descompuestos.

h) Presupuesto.

2. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.

b) Pavimentación de viario.

c) Red de riego e hidrantes.

d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

- g) Red de distribución de gas, si procede.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Galerías de servicios, si procede.
- j) Jardines, parques y acondicionamiento de espacios libres.
- l) Aparcamientos subterráneos, si procede.
- m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas, si procede.

3. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad o territorio y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos.

#### Artículo 6.5.- Fases.

El proyecto de urbanización podrá establecer la ejecución de las obras en más de una fase, siempre que:

- a) La programación se ajuste al Plan de Etapas del PPO.
- b) Cada una de las fases comprenda áreas funcionalmente viables que contengan áreas libres y dotaciones en una cuantía proporcional (con un margen de +/- 15%) al suelo lucrativo puesto en servicio.
- c) Que resuelva los enlaces de los servicios urbanísticos con los generales del territorio.

#### Artículo 6.6.- Limitaciones urbanísticas de los contenidos.

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en este Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo o subsuelo o las derivadas del cálculo de las infraestructuras.

### CAPÍTULO 3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### SECCIÓN 1. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

##### Artículo 6.7.- Acerados.

1. Las características del acerado serán acordes con su función de movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos.
2. La separación entre el acerado y la calzada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciéndose esta separación mediante bordillo.
3. Se diversificarán los materiales de pavimentos de acerado y calzadas.

4. Tanto en el acerado como en la calzada, las tapas de arquetas y registros se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán en su plano.

5. Los acerados podrán tener un acabado de hormigón reglado o ruleteado. Los bordillos serán de hormigón o granito.

##### Artículo 6.8.- Calzadas.

1. Las vías por las que circule el tráfico generado por la industria siderúrgica principal tendrá una categoría mínima de tráfico medio alto.

2. Se prohíbe cualquier solución de mediana acusada.

3. Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme a las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General del MOPU (1975).

#### SECCIÓN 2. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

##### Artículo 6.9.- Espacios libres.

1. En la urbanización de los espacios libres dominarán las superficies ajardinadas frente a las áreas de estancia y paseo. El arbolado tendrá un ritmo pautado en las proximidades de la red viaria, no interfiriendo la iluminación de ésta, y más libre en las áreas interiores.

2. Los espacios libres contarán con una red de riego que garantice su mantenimiento.

3. Las servidumbres a las que dará lugar el trazado de infraestructuras en las áreas libres se contemplarán en el proyecto de urbanización a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### SECCIÓN 3. INFRAESTRUCTURAS URBANAS

##### Artículo 6.10.- Red de alcantarillado.

1. Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se adoptará el caudal máximo resultante en el abastecimiento de agua, salvo datos obtenidos de las implantaciones industriales.

En el cálculo de los caudales de agua de lluvia se tomará la cuenca afectada para cada punto, determinándose las intensidades de precipitaciones y coeficientes de escorrentía adecuados.

2. La pendiente mínima de los colectores será del 0,5%.

3. Las velocidades estarán comprendidas entre 0,6 y 3,5 metros por segundo cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando

tuberías de gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea necesario.

4. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros, salvo casos muy excepcionales debidamente justificados.

5. La profundidad mínima de la red será de 1,20 metros a cota superior de tubería cuando trascurra por calzada.

6. Las secciones mínimas de la red general de alcantarillado será de treinta (30) centímetros de diámetro.

7. El proyecto de urbanización contendrá como obra exterior la conexión con el arroyo Gomé.

#### Artículo 6.11.- Red de agua.

Las condiciones mínimas exigibles para la red de abastecimiento de agua serán:

1. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

2. La presión mínima de trabajo de las tuberías será de 10 atmósferas.

3. Las tuberías irán en general bajo aceras o espacios libres, debiendo ser reforzadas en los cruces.

4. Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

5. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

6. La dotación de agua será como mínimo de 0,55 litros/segundo por hectárea de caudal continuo. Este estándar ha sido contrastado con los datos procedentes de la industria siderúrgica más usuales para los restantes usos complementarios (600 m<sup>3</sup>/día + 233 m<sup>3</sup>/día), resultando dicha cifra.

7. En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa aplicable. El hidrante se situará en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

8. Existirán dos redes de agua, una de agua bruta y una de agua potable.

#### Artículo 6.12.- Redes de energía eléctrica.

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

1. Las redes de media y baja tensión serán subterráneas incluidas las interiores de cada parcela.

2. El suministro a las parcelas, excluida la industria siderúrgica, se realizará en media tensión.

3. Para el cálculo de la potencia a suministrar a las parcelas de usos dotacionales se estará a lo establecido en el reglamento de baja tensión con los máximos que permite el citado reglamento para baja tensión.

4. Para el cálculo de la potencia a suministrar a las parcelas industriales se atenderá a datos a ser posible concretos sobre el uso, que se puedan recabar antes de la redacción del proyecto de urbanización.

#### Artículo 6.13.- Alumbrado público.

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

1. La red de alumbrado público será subterránea con cable de cobre, con aislamiento de 1.000 v, bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

2. 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 su disposición y nivel de iluminación exigidos.

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

4. Las lámparas serán, en general, de sodio de alta o baja presión, según necesidades específicas.

5. Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí, otra no.

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

7. Los puntos de luz se dispondrán siempre a una distancia del bordillo superior a 1 metro.

8. El alumbrado público será de trazado unilateral.

9. Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1075) 20 Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Iluminación media: 1 cd/m<sup>2</sup>

L mín.

$$= 0,4$$

L med.

Uniformidades:

L mín.

= 0,5

L med.

Deslumbramiento:

Molesto: 4

Perturbador: 20

Artículo 6.14.- Redes existentes.

La alteración de redes de servicio o instalaciones existentes exigidas por actuaciones urbanísticas o de edificación correrán a cargo de los promotores de éstas.

La construcción, utilización y mantenimiento de las redes de servicios urbanos, espacios libres y viales públicos se hará conforme a los criterios u ordenanzas específicos que el Ayuntamiento tenga aprobados.

Artículo 6.15.- Normas de obligado cumplimiento.

Además de las condiciones especificadas anteriormente, el proyecto de urbanización deberá cumplir toda la normativa vigente de aplicación. En especial se ajustará a las siguientes leyes, reglamentos, instrucciones y recomendaciones:

- Ley de Ordenación de Transportes Terrestres de 30 de julio de 1988.
- Reglamento General de Carreteras de 1988.
- Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (MOPU).
- Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (MOPU).
- Instrucciones de Carreteras de 1977.
- Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura de 27-04-95 (D.O.E. 16-05-95).
- La Ley de Aguas y su reglamento (B.O.E. 30-04-1986).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces de 14 de noviembre de 1958.
- Instrucción para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones de 12 de julio de 1975.
- Ley de Expropiación Forzosa y Servidumbre de Línea Eléctricas de 18 de marzo de 1966 y 20 de octubre de 1966.

— Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

— Reglamento de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968.

— Instrucción sobre Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

— Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación en Instrucciones Técnicas Complementarias según Real Decreto 3275/1982 y Orden de 6 de julio de 1984 del Ministerio de Industria y Energía.

— Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, Orden de 28-07-74 (B.O.E. 30-10-74).

— Desechos y Residuos Sólidos Urbanos (B.O.E. 21-11-75).

— RC/97 Instrucción para la Recepción de Cementos, Real Decreto 776/1997, de mayo (B.O.E. 13-06-97).

— Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos, Instrucciones MIG, Orden de 18-11-74 (B.O.E. 06-12-74) y modificaciones posteriores.

— Reglamento de líneas aéreas de alta tensión (B.O.E. 06-12-74).

— EH/91 Instrucción para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa o armado, Real Decreto 1039/1991, de 28-09-91 (B.O.E. 03-07-91).

— EP/93 Instrucción para el proyecto y ejecución de obras de hormigón pretensado, Real Decreto 805/1993, de 28-05-93 (B.O.E. 06-06-93).

— Instrucciones técnicas complementarias MIE. BT, modificación (B.O.E. 12-12-85).

— Regulación de medidas de aislamiento de las instalaciones eléctricas (B.O.E. 07-12-61).

— Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, Decreto 2414/1961, de 30-11-61 (B.O.E. 07-12-61).

— Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (B.O.E. 16-03-71) y demás disposiciones complementarias.

— Real Decreto 1627/1997, de 24-10-97, sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (B.O.E. 25-10-97).

## G) CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

### CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL SIDERÚRGICA-METALÚRGICA

#### Artículo 7.1.- Definición y delimitación.

Comprende esta zona el suelo, calificado en el plano de Zonas, calificación, Usos y Sistemas de la documentación gráfica del Plan Parcial, como Industrial con uso pormenorizado Industrial Siderúrgico-Metalúrgico.

Además de las ordenanzas reguladoras específicas de esta zona, contenidas en el presente capítulo, son de aplicación las restantes determinaciones de estas Normas, en particular las normas generales de uso y las condiciones generales de edificación.

Dado que el uso global dominante del sector es el industrial, la normativa que regula esta zona es la base para el desarrollo y configuración del Sector SI-7.

#### Artículo 7.2.- Condiciones de la parcelación.

El Plan Parcial establece seis parcelas no obstante se permite la agregación y segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan con las condiciones de la parcela mínima.

La parcela mínima tendrá 13.000 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 7.3.- Condiciones de posición del edificio en la parcela.

La separación mínima de la edificación a todos los linderos será de diez (10) metros, salvo que el lindero sea fachada a un espacio libre público con más de diez (10) metros de sección transversal, en cuyo caso la línea de edificación podrá coincidir con el lindero o que el lindero divida parcelas de uso industrial en cuyo caso podrá ser de cinco (5) metros.

Excepcionalmente y de común acuerdo entre los propietarios, el Ayuntamiento podía conceder licencia a alguna edificación complementaria que se adose a algún lindero.

#### Artículo 7.4.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

##### 1. Ocupación máxima permitida:

La ocupación máxima permitida se fija en un setenta (70) por ciento.

##### 2. Superficie libre de parcela:

Se ajardinarán los espacios libres interiores, donde el desarrollo de la actividad industrial lo permita.

#### Artículo 7.5.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La máxima edificabilidad neta por manzana será de 0,5251 m<sup>2</sup> en M-1 y 0,5272 en M-2 de plano II-R.

Superficie M1: 430.306,35 m<sup>2</sup> S. edificable M1: 225.955,31 m<sup>2</sup>.

Superficie M2: 178.813,83 m<sup>2</sup> S. edificable M2: 94.276,14 m<sup>2</sup>.

El proyecto de compensación desarrollará la edificabilidad y aprovechamiento de cada parcela a partir de la propuesta de parcelación que contenga, ajustándose a las edificabilidades máximas de cada manzana.

#### Artículo 7.6.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

En base a las condiciones derivadas de la instalación no se limita la altura, no obstante, no se podrán elevar los edificios arbitrariamente, con objeto de evitar un impacto paisajístico innecesario.

#### Artículo 7.7.- Condiciones de estética.

Ver condiciones generales de estética.

#### Artículo 7.8.- Condiciones de uso.

El uso determinado dominante es el industrial siderúrgico-metalúrgico. Además de este uso se admitirán los siguientes usos pormenorizados:

- Industrial: complementario del siderúrgico-metalúrgico.
- Residencial: con la definición establecida en las NSM y exclusivamente para el personal al cuidado y vigilancia de las instalaciones.
- Oficinas: en toda la zona como uso complementario de otras actividades.
- SIPS.
  - Servicios de infraestructura y transporte: con la definición establecida en las NSM y las condiciones técnicas derivadas del uso específico (subestación eléctrica, estación depuradora, planta de gas, depósitos, etc.)
  - Uso complementario:

Aparcamiento privado: con la intensidad mínima de 1 plaza por cada 318 m<sup>2</sup> edificados.

### CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL: DEPORTIVO

#### Artículo 7.9.- Definición y delimitación.

Comprende esta zona el suelo calificado en el plano Zonas, Calificación, Usos y Sistemas de la documentación gráfica del Plan

Parcial como Dotacional Servicios de Interés Público y Social: Deportivo.

Además de las ordenanzas reguladoras específicas de esta zona, contenidas en el presente capítulo, son de aplicación las restantes determinaciones de estas Normas, en particular las normas generales de uso y las condiciones generales de edificación.

Artículo 7.10.- Condiciones de la parcelación.

1. Parcela:

La unidad parcelaria es la totalidad del suelo calificado como deportivo.

2. Agregaciones y segregaciones:

Se prohíbe la segregación de la parcela.

Artículo 7.11.- Condiciones de posición del edificio en la parcela.

La separación mínima a los linderos frontales y linderos laterales y testero será de diez (10) metros.

Artículo 7.12.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. Ocupación máxima permitida:

La ocupación máxima permitida se fija en un setenta (70) por ciento.

2. Superficie libre de parcela:

La superficie no ocupada por edificación podrá tener el uso de espacios libres, deportivo no edificado, acceso, circulación y aparcamientos.

Artículo 7.13.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima permitida es de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 7.14.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

La altura máxima permitida será de trece (13) metros. El número de plantas máximo será de dos.

Artículo 7.15.- Condiciones de estética.

Se deberá realizar un doble apantallamiento con árboles y arbustos junto al lindero que es borde del sector.

Artículo 7.16.- Condiciones de uso.

El uso pormenorizado dominante es el deportivo. Además de este uso se admitirán los siguientes usos pormenorizados:

— Espacios libres.

— Restantes usos dotacionales cuando sean complementarios al uso determinado para la zona.

— Uso complementario:

Aparcamiento con la intensidad mínima de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL: COMERCIAL Y SOCIAL

Artículo 7.17.- Definición y delimitación.

Comprende esta zona el suelo calificado en el plano de Zonas, Calificación, Usos y Sistemas de la documentación gráfica del Plan Parcial como Dotacional, Servicios de Interés Público y Social, Usos pormenorizados Comercial y Social.

Artículo 7.18.- Condiciones de la parcelación.

1. Parcelas:

Los suelos calificados como servicio de interés público y social: comercial y social constituyen cada uno de ellos una única parcela.

2. Agregaciones y segregaciones:

No se permiten segregaciones.

Artículo 7.19.- Condiciones de posición del edificio en la parcela.

La separación mínima a los linderos frontales, laterales y testero será de diez (10) metros.

Artículo 7.20.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. Ocupación máxima permitida:

La ocupación máxima permitida se fija en un setenta (70) por ciento.

## 2. Superficie libre de parcela:

La superficie no ocupada por edificación podrá tener el uso de espacios libres, deportivo no edificado, acceso, circulación y aparcamientos.

### Artículo 7.21.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima permitida es de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Artículo 7.22.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

La altura máxima permitida será de trece (13) metros. El número de plantas máximo será de tres.

### Artículo 7.23.- Condiciones de uso.

Los usos pormenorizados dominantes son el Comercial y Social, con una intensidad del 50% cada uno de los dos.

Además de estos usos se admitirán los siguientes usos pormenorizados:

- Espacios libres.
- Restantes usos conceptuados como dotaciones por las normas generales de uso.
- Aparcamiento, con una intensidad mínima de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

### Artículo 7.24.- Condiciones de estética.

Ver condiciones generales de estética.

## CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES

### Artículo 7.25.- Definición y delimitación.

Comprende esta zona el suelo calificado en el plano de Zonas, Calificación, Usos y Sistemas de la documentación gráfica del Plan Parcial, como Espacios Libres con uso pormenorizado sistema de espacios libres de dominio y uso público.

### Artículo 7.26.- Condiciones de edificación.

Dado que no se permite la agregación o segregación de parcelas, ni la edificación, no existen condiciones particulares de edificación. No obstante, se permitirá la construcción de elementos de los servicios infraestructurales que ocupen una superficie en relación a la total de la zona inferior al tres (3) por mil (1.000). Estos elementos deberán quedar debidamente integrados en el conjunto para lo cual se utilizarán barreras vegetales en su entorno.

Los espacios libres deberán tener como componentes básicos la plantación y el ajardinamiento, además de servir como zonas de defensa ambiental. Las especies vegetales serán preferentemente autóctonas.

### Artículo 7.27.- Condiciones de uso.

El uso determinado dominante es el de Espacios Libres. Además de este uso se admitirán los siguientes usos pormenorizados:

- Redes infraestructurales.
- Servicios infraestructurales en la intensidad establecida en el artículo anterior.
- Juegos libres y deportivo, con el carácter de informal que se establece en las condiciones generales del uso Espacios Libres, siempre que sean compatibles con el mantenimiento y buena conservación de las plantaciones y ajardinamientos ejecutados en las obras de urbanización general.

## CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA, RED DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y APARCAMIENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

### Artículo 7.28.- Definición y delimitación

Comprenden esta zona el suelo así calificado en el plano de zonas, calificación, usos y sistemas (plano n° 10-R.1), tienen el uso red viaria en el que están incluidos los aparcamientos anexos a la propia red en banda o en bolsas y alojan las redes infraestructurales y servicio según los artículos 4.29 y 4.30 de estas ordenanzas.

### Artículo 7.29.- Otras condiciones particulares

Estos suelos no son parcelables ni edificables

## CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SERVIDUMBRE, CAMINOS, ARROYOS Y CARRETERA DE VALUENGO

### Artículo 7.30.- Definición y delimitación

Comprenden esta zona los suelos así calificados en el plano de zonas, calificación, usos y sistema (plano n° 10-R.1) e identificados con los números 1, 2, 3, y 4.

Son suelos públicos en los que, según su carácter: carretera, arroyo, caminos, están sujetos a la legislación sectorial específica a la que también se remite la definición de los usos permitidos según artículos 4.31, 4.32 y 4.33.

### Artículo 7.31.- Otras condiciones particulares

Cada uno de los elementos que componen estos suelos, no son parcelables ni edificables.

#### CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE APARCAMIENTOS NO INCLUIDOS EN LA RED VIARIA

##### Artículo 7.32.- Definición y delimitación

Comprenden esta zona los suelos así calificados en el plano de zonas, calificación usos y sistemas (plano nº 10-R.1).

El uso es el de aparcamientos privados en superficie, según el artículo 4.34.

##### Artículo 7.33.- Otras condiciones particulares

Se permiten las redes y servicios infraestructurales de carácter similar a los permitidos en la red viaria en los infraestructuras urbanas.

No se permitirá ninguna construcción salvo pérgolas o elementos ligeros para dar sombra a los vehículos.

#### CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INFRAESTRUCTURAS URBANAS

##### Artículo 7.34.- Definición y delimitación

Comprenden esta zona los suelos así calificados en el plano de zonas, calificación, usos y sistemas (plano nº 10-R.1).

El uso principal es el de Infraestructuras Urbanas Privadas tal como viene definido en el artículo 4.35.

##### Artículo 7.35.- Otras condiciones particulares

Las condiciones de las instalaciones y construcciones, serán las exigidas por la legislación sectorial a la clase de infraestructura que se implante: estación depuradora de aguas residuales, balsas de almacenamiento de agua, subestación eléctrica.

No se permitirá ninguna construcción destinada a otros usos.

## IV. Administración de Justicia

### JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 3 DE BADAJOZ

*EDICTO de 21 de enero de 2005 sobre notificación de sentencia dictada en procedimiento ordinario 316/2004.*

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3 DE BADAJOZ

JUICIO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 316/2004

PARTE DEMANDANTE: ANTONIO PISSARRA LIMITADA

PARTE DEMANDADA: JOSÉ MANUEL BUENO FERNÁNDEZ y CASH & GOL, S.L.

En el juicio referenciado, se ha dictado la resolución cuyo texto literal es el siguiente:

SENTENCIA Número 163/2004

En BADAJOZ, a DIECINUEVE de NOVIEMBRE de DOS MIL CUATRO, vistos por el Ilmo. Sr. don LUIS CÁCERES RUIZ, MAGISTRADO-JUEZ acdta. del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO TRES de esta ciudad y su partido, los presentes autos número 316/2004 de juicio ORDINARIO entre las siguientes partes: como demandante ANTONIO PISSARRA LIMITADA, representada por el Procurador Sr. Rivera Pinna y asistida por el Letrado Sr. Alcántara de la Hera;

como demandados don JOSÉ MANUEL BUENO FERNÁNDEZ, representado por la Procuradora Sra. Galeano Díaz y asistido por la Letrada Sra. Correa Santos, y CASH & GOL, S.L., en rebeldía; ha dictado la presente resolución conforme a los siguientes.

#### FALLO

1.- Debo condenar y condeno a CASH & GOL, S.L. a que abone a la entidad ANTONIO PISSARRA LIMITADA la cantidad de CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS Y SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (44.977,67 €).

2.- Debo condenar y condeno a CASH & GOL, S.L. y a don JOSÉ MANUEL BUENO FERNÁNDEZ a que abonen conjunta y solidariamente a la entidad ANTONIO PISSARRA LIMITADA la cantidad de TREINTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS Y NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (30.569,93 €).

3.- Ambas cantidades serán incrementadas con los intereses del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4.- Se condena a CASH & GOL S.L. al pago de las costas causadas a la parte actora en el presente procedimiento.

Contra esta sentencia podrá interponerse en este Juzgado recurso de apelación en el plazo de cinco días desde su notificación para la Iltra. Audiencia Provincial de Badajoz.