

Art. V.133.- Parcela mínima.

1. La parcela mínima será de 250 metros cuadrados.

Art. V.134.- Frente mínimo.

1. El frente mínimo de parcela será de 10 metros.

Art. V.137.- Usos de la Edificación.

1. Vivienda.- Se admiten las correspondientes al grupo II (vivienda unifamiliar), con un límite máximo de 1 vivienda y 200 metros cuadrados totales edificables por parcela, restringido a los casos en que sea necesario para el personal de las instalaciones que se autoricen.

2. Aparcamiento-cochera.- Se admiten los correspondientes a los grupos II, III y IV.

3. Industrias.- Se admiten las correspondientes a los grupos I, II y III. En el Plan Pardal se determinará, por aplicación de la Legislación vigente aplicable, la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela en función de su superficie.

4. Comercio.- Se admiten los correspondientes a los grupos I, II y III. En el Plan Parcial se determinará, por aplicación de la Legislación vigente aplicable, la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela en función de su superficie.

5. Oficinas.- Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja. En este caso el Plan Parcial se determinará, por aplicación de la Legislación vigente aplicable, la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela en función de su superficie.

6. Hostelería y Hoteles.- Se admiten los correspondientes a los grupos II y III. El Plan Parcial determinará, por aplicación de la Legislación vigente aplicable, la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela en función de su superficie.

7. Espectáculos y salas de reuniones.- Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja. Deberán garantizar dentro de cada parcela la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados.

8. Educativo y Cultural.- Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

9. Sanitario.- Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos. No obstante podrán existir del grupo II cuando sean de uso exclusivo de la empresa o la zona Industrial.

10. Religioso.- Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

11. Deportivo.- Se admiten los grupos I y II.

12. Ganadero.- Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

EPÍGRAFE 3: SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL".

Art. VII.35.- Cuadro aproximado de superficies.

Superficie total: 94.770 m<sup>2</sup>.

Viario: a fijar por el P.P.

Cesiones: las previstas por la legislación Urbanística de aplicación.

Art. VII.36.- Otras condiciones.

1. Uso estructurante: Industrial.

2. Edificabilidad máxima del Sector: 6,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.

4. Frente mínimo: 10 m.

5. El Sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

*RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial de Valverde de Leganés.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de diciembre de 2003, 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. n° 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de

Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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

#### ACUERDA

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

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,

MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

#### ANEXO

##### PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL

##### ORDENANZAS REGULADORAS

#### 4.1.- GENERALIDADES.-

##### 4.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

Estas Ordenanzas serán de aplicación, una vez se produzca la publicación de su aprobación definitiva, en el área incluida en los Planos del presente Plan Parcial de Ordenación (en adelante P.P.).

##### 4.1.2.- DIVISIÓN NORMATIVA: ZONIFICACIÓN.-

En función de sus características diferenciadas se establecen las siguientes zonas:

##### 1.- Industrial (ZI).

##### 2.- Zonas verdes (ZV).

##### 3.- Suelo Dotacional (D)

La delimitación de cada una de estas Zonas figura en el Plano 3.1 de los incluidos en el presente P.P.

##### 4.1.3.- TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.-

La tramitación de licencias municipales se ajustará a lo previsto en el Reglamento de servicios de las Entidades Locales, siendo indispensable la previa licencia municipal para toda clase de proyectos de obras, ya sean de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o modificación objetiva del uso de los mismos, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los movimientos de tierras y los proyectos de urbanización, parcelación y reparcelación, todos los cuales deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con visado colegial, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas en los Planes y Proyectos aprobados.

##### 4.2.- TERMINOLOGÍA.-

A los efectos de las presentes Ordenanzas, los conceptos que se utilizan tienen los mismos significados que en las vigentes NN.SS. de Valverde de Leganés, complementados con los que se relacionan a continuación:

— Coeficiente de edificabilidad volumétrica: Es el cociente entre el máximo volumen construible sobre la rasante y la superficie total de la parcela o Sector, expresado en  $m^3/m^2$ . Este Coeficiente de Edificabilidad Volumétrica será neto o bruto, según se refiera a la superficie de la parcela o del sector (incluyendo en este último caso viales, suelo dotacional, etc...).

##### 4.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.-

##### 4.3.1.- CONDICIONES DE USO.-

##### 4.3.1.1.- USO ESPECÍFICO.-

De los usos contemplados en las vigentes NN.SS. de Valverde de Leganés, el Uso estructurante del Suelo incluido en el presente P.P. será el INDUSTRIAL, definido en el artículo 139.

##### 4.3.1.2.- USOS COMPATIBLES.-

• Vivienda.- Se admiten las correspondientes al grupo II (vivienda unifamiliar), con un límite máximo de 1 vivienda y 200 metros cuadrados totales edificables por parcela, restringido a los casos

en que sea necesario para el personal de las instalaciones que se autoricen.

- Aparcamiento-cochera.- Se admiten los correspondientes a los grupos II, III y IV.
- Industrial.- Se admiten las correspondientes a los grupos I, II y III.
- Comercio.- Se admiten las correspondientes a los grupos I, II y III.
- Oficinas.- Únicamente se admiten las vinculadas a las industrias.
- Hostelería y hoteles.- Se admiten los correspondientes a los grupos II y III.
- Espectáculos y salas de reuniones.- Únicamente se admiten las vinculadas a las industrias.
- Sanitario.- Únicamente se admiten los del grupo II, cuando sean de uso exclusivo de la empresa o zona industrial.
- Deportivo.- Se admiten los grupos I y II.
- Espacios Libres.- Parques y jardines públicos, plazas y zonas verdes.

#### 4.3.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.-

##### 4.3.2.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.-

Si se considerase necesaria la redacción de Estudios de Detalle para ajustar o reordenar determinaciones del presente P.P., podrán formularse atendiendo a lo especificado en la legislación urbanística vigente.

##### 4.3.2.2.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.-

Son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

##### 4.3.2.3.- PARCELACIONES.-

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 ó más lotes.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan Parcial o en las NN.SS., así como aquella que infrinja lo dispuesto en la Legislación Urbanística Vigente.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

#### 4.4.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.-

##### 4.4.1.- CONDICIÓN GENERAL.-

En todo lo no especificado expresamente para este Sector en el presente P.P., será de aplicación lo dispuesto en las vigentes NN.SS. para el Suelo Urbano.

##### 4.4.2.- PARCELA MÍNIMA. SEGREGACIÓN DE PARCELAS.-

Se establece, para la parcela mínima edificable, las siguientes limitaciones:

— Parcela mínima .....	250 m <sup>2</sup>
— Frente mínimo .....	10 m

Podrán subdividirse las parcelas definidas en el presente P.P., respetando los valores mínimos anteriores.

##### 4.4.3.- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.-

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

##### 4.4.4.- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.-

Se autorizan, los siguientes tipos de edificación:

- Naves aisladas o en hilera: edificaciones industriales retranqueadas de linderos o acopladas a otras similares sobre sus dos linderos laterales, respectivamente.
- Edificación singular: edificación de libre composición que, por las especiales características del uso al que se destina, no es asimilable a ninguno de los tipos de edificación usuales. La autorización de esta Tipología de edificación, así como la idoneidad de su composición y características, quedará supeditada a la aprobación municipal.

#### 4.4.5.- OCUPACIÓN DEL SUELO.-

La máxima ocupación del suelo por la edificación será del 80%.

En el caso de que en las Condiciones Particulares de Zona (Apartado 4.5.1 a 4.5.4. de estas Ordenanzas) se establezcan otras limitaciones a la ocupación será de aplicación las más restrictiva.

#### 4.4.6.- SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES: RETRANQUEOS.-

Se establece, con carácter general, un retranqueo de fachada mínimo, respecto de la alineación oficial exterior principal de la calle, de cinco metros (5,00 m).

En el Plano nº 3.2 ("Parcelación y Alineaciones") de los incluidos en este P.P. se definen gráficamente los retranqueos mínimos.

#### 4.4.7.- NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.-

No se limita la altura de las edificaciones, ni el número de plantas, dado que la funcionalidad de los edificios e instalaciones industriales puede precisar valores excepcionales de estos parámetros. La adecuada densidad de edificación se regula mediante las limitaciones impuestas a la ocupación del suelo y a la edificabilidad, definidas en estas Ordenanzas.

#### 4.4.8.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.-

Los Coeficientes de Edificabilidad volumétrica y superficial, tendrán los siguientes valores máximos:

ZONAS	EDIFICABILIDAD	
	VOLUMÉTRICA	SUPERFICIAL
Zona Industrial (ZI)	9,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zona Verdes (ZV)	0,05 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zona Dotacional (ZD)	6,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Para la medición de la edificabilidad se computará todo lo construido sobre la rasante y las entreplantas, pero no los sótanos, ni semisótanos.

No se computarán las plantas diáfanos de la edificación siempre que registralmente se asegure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computables estas plantas a efecto de las limitaciones de altura.

#### 4.4.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.-

##### 4.4.9.1.- CONDICIONES GENERALES.-

1.- Toda construcción, tanto en su conjunto como en cada uno de los elementos que la definen, deberá adecuarse a las condiciones

estéticas, de composición, diseño, materiales y métodos constructivos de la zona.

2.- Cuando el Ayuntamiento estime que el Proyecto de una edificación de nueva planta, no cumple lo dispuesto en el apartado anterior, denegará la licencia solicitada, haciendo constar los motivos de la denegación.

##### 4.4.9.2.- TRATAMIENTO DE FACHADAS Y OTROS PARAMENTOS.-

1.- Las fachadas se enfoscarán y se pintarán, preferiblemente en colores claros. También podrá emplearse la piedra natural o el ladrillo visto color rojo.

2.- Se prohíbe expresamente el empleo de azulejos y baldosas de terrazo o similares en el revestimiento, total o parcial, de las fachadas, así como en la formación de zócalos, mochetas, recercado de huecos, etc., tanto en las edificaciones de nueva planta como en las reformas de las existentes.

3.- Todas las medianeras y demás paramentos de las construcciones que, como consecuencia de la composición de las edificaciones o de las diferentes alturas de las colindantes, sean visibles desde los espacios libres de uso público, se tratarán igual que las fachadas.

4.- En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento autorizará otros tratamientos para estos paramentos, siempre que se justifique en el Proyecto correspondiente que la elección de materiales, color, textura y diseño de formas se integra en la composición general del propio edificio y su entorno inmediato. La apreciación de estas circunstancias corresponde al Ayuntamiento.

5.- Se prohíbe expresamente impermeabilizar esta clase de paramentos con productos bituminosos de colores oscuros, fibrocemento o materiales similares desde el punto de vista estético.

##### 4.4.9.3.- CUBIERTAS.-

Para conseguir la unidad en la composición se autorizan únicamente los siguientes materiales:

- Tejas curvas o mixtas de material cerámico o de hormigón, de color rojo.
- Chapa prelacada, de color rojo.

##### 4.4.9.4.- CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.-

Se prohíbe el aluminio en su color natural en paramentos visibles desde el exterior.

Se recomienda la cerrajería forjada de fundición o de perfiles de hierro pintados de tono oscuro.

Asimismo se recomienda la carpintería exterior de madera barnizada en su color o hierro para pintar en tonos oscuros.

4.4.10.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y MEDIO AMBIENTALES.-

4.4.10.1.- CONDICIONES GENERALES.-

1.- Todas las edificaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos, deberán cumplir las condiciones establecidas por la reglamentación vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan Parcial y durante la ejecución.

2.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en el resto de legislación aplicable vigente, todas las actividades que se pretendan implantar en el área del P.P. deberán cumplir las condiciones siguientes:

Ruidos

El nivel sonoro máximo será de 50 Db (A) en horario nocturno y 70 Db (A) en horario diurno, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela de que se trate, adaptándose al Decreto 2/1991, de 8 de enero, de Reglamentación de Ruidos de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura.

Aguas residuales

Los vertidos a la red pública de alcantarillado deberán cumplir las siguientes condiciones:

- SST ..... < 100 mg/l
- DBO<sub>5</sub> ..... < 100 mg/l
- DQO ..... < 160 mg/l
- PH ..... 6 - 9
- P ..... < 10 mg/l
- N ..... < 10 mg/l
- Aceites y Grasas ..... < 40 mg/l
- La temperatura no será superior a 40 °C.

— Los límites de contenido en componentes tóxicos que puede contener el contenido del agua residual serán los que se expresan a continuación:

Plomo (expresado en Pb), 0,2 miligramos por litro.

Arsénico (expresado en As), 0,5 miligramos por litro.

Selenio (expresado en Se), 0,03 miligramos por litro.

Cromo (expresado en Cr exavalente), 0,2 miligramos por litro.

Cloro (libre y potencialmente liberable, expresado en Cl), 1,5 miligramos por litro.

Ácido cianhídrico (expresado en Cn), 0,01 miligramos por litro.

Fluoruros (expresado en Fl), 1,5 miligramos por litro.

Cobre (expresado en Cu), 0,2 miligramos por litro.

Hierro (expresado en Fe), 2 miligramos por litro.

Manganeso (expresado en Mn), 2 miligramos por litro.

Compuestos fenólicos (expresado en Fenol), 0,001 miligramos por litro.

Residuos gaseosos

— La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no será superior a 1,50 gramos por metro cúbico.

— El peso total de polvo emanado por cada instalación no será superior a 50 Kilogramos por hora.

— Quedan totalmente prohibidas las emisiones de polvo o gases nocivos.

4.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.-

4.5.1.- INTRODUCCIÓN.-

A continuación se establecen las condiciones particulares de cada una de las tres Zonas definidas en el apartado 4.1.2 (“División Normativa Zonificación”) de este Documento. Para los casos en que no se definan Condiciones específicas serán de aplicación las “Condiciones generales de edificación y uso del suelo” definidas en el apartado 4.4.

4.5.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I: INDUSTRIAL (ZI)-

4.5.2.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.-

De los usos relacionados en el apartado 4.3.1, se autorizan los siguientes:

— Industrial: grupos I, II y III.

— Vivienda, con las restricciones expresadas en el apartado 4.3.1.2.

- Aparcamiento-cochera: grupos II, III y IV.
- Comercio: grupos I, II y III.
- Oficinas: con las restricciones expresadas en el apartado 4.3.1.2.
- Hostelería y Hoteles: con las restricciones expresadas en el apartado 4.3.1.2.
- Espectáculos y salas de reuniones: con las restricciones expresadas en el apartado 4.3.1.2.
- Sanitario: con las restricciones expresadas en el apartado 4.3.1.2.

#### 4.5.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.-

- Coeficiente de edificabilidad volumétrica: 9,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de edificabilidad superficial: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Tipología de edificación:

- Naves aisladas o en hilera.
- Edificación singular.

#### 4.5.2.3.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES.-

##### 4.5.2.3.1.- APARCAMIENTOS.-

Conforme a lo expresado en el apartado 2 del Anejo nº I de este P.P. (“Estudios complementarios y Resumen de Características”), en cada parcela deberá localizarse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 208,85 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

##### 4.5.2.3.2.- CERRAMIENTOS.-

1.- Todas las parcelas en las que se pretenda instalar alguna actividad industrial deberá contar con un cerramiento perimetral de limitación de accesos.

2.- El cerramiento se realizará preferentemente con un zócalo de similares características (materiales y color) que el empleado para el paramento de fachada, con una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm). Sobre este zócalo se dispondrá elementos diáfanos de cerrajería, mallas metálicas, celosías o similares.

En el caso de realizarse cerramientos de mampostería, deberán cumplir las condiciones expresadas en el apartado 4.4.9.2. (“Tratamiento de fachadas y otros parámetros”).

#### 4.5.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: ZONAS VERDES (Z.V.).-

##### 4.5.3.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.-

Los terrenos incluidos en esta Zona tendrán como uso exclusivo el de “Espacios Libres: Parques y Jardines Públicos”.

##### 4.5.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.-

- Ocupación máxima del suelo ..... 5% de la Superficie total
- Coeficiente de edificabilidad volumétrica ..... 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Coeficiente de edificabilidad superficial ..... 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipología de edificación: se autoriza únicamente el tipo de Edificación Singular (ES), definido en el apartado 4.4.4 de este P.P.

#### 4.5.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: DOTACIONAL (ZD).-

##### 4.5.4.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.-

De los usos relacionados en el apartado 4.3.1 se autorizan los siguientes:

SUBZONA DEPORTIVA (Z.D.D.)	SUBZONA COMERCIAL (Z.D.C.)	SUBZONA SOCIAL (Z.D.S.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deportivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio (grupos I, II y III)</li> <li>• Espacios libres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitario</li> <li>• Deportivo</li> <li>• Espacios libres</li> <li>• Hostelería y Hoteles: Grupos II y III</li> </ul>

##### 4.5.4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.-

- Coeficiente de edificabilidad volumétrica ..... 6,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Coeficiente de edificabilidad superficial ..... 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipología de edificación: se autorizan los tipos de Edificación definidos en el apartado 4.4.4.:

- Naves aisladas.
- Edificación singular.