

- Las parcelas de 1ª categoría tendrán disposición aislada.
- Las parcelas de 2ª categoría se podrán adosar por uno de sus dos cerramientos laterales, dejando en el otro un retranqueo de 5,00 metros al lindero lateral correspondiente.
- Las parcelas de 3ª categoría se podrán adosar por ambos cerramientos laterales.
- Las parcelas de 4ª categoría podrán ser adosadas, pareadas o aisladas. En caso de tipología adosada los retranqueos serán frontal y posterior; para la tipología pareada se aplicarán los retranqueos frontal, posterior y lateral por el lindero no adosado; en el caso de la tipología aislada se aplicarán todos los retranqueos.
- Las fachadas de conjunto obtenidas como consecuencia de las agrupaciones de naves adosadas no sobrepasarán longitudes superiores a 120,00 metros, debiéndose dejar pasos libres con anchura no menor de 6,00 metros para separar los conjuntos edificados, de tal manera que, dichos pasos podrán usarse, en caso de emergencia, como acceso rodado para el servicio contra incendios.

Artículo 519. Parcela mínima.

La parcela mínima para cada categoría de industria será la siguiente:

Categoría	Parcela mínima en m ²
1ª	3.000
2ª	1.500
3ª	300
4ª	300

Artículo 520. Condiciones de volumen.

Para las diferentes categorías se establecen las condiciones de volumen siguientes.

Categoría	Edificabilidad neta de la parcela (m ² /m ²)	Factor de ocupación (%)
1ª	4,00	60
2ª	4,00	70
3ª	4,00	80
4ª	1,00	80

Artículo 521. Tolerancias de usos.

Para cada una de las categorías se establecerá en los oportunos planes parciales de acuerdo con los criterios siguientes:

- a) Se admitirán los usos del equipamiento comunitario exigidos por el Reglamento de Planeamiento.
- b) Se tolerará el uso de oficinas, cuando se destinen al uso exclusivo de las industrias instaladas, con una limitación máxima del 25 por ciento de la superficie edificable.
- c) En las categorías 1ª y 2ª no existen, con exclusión de las anteriores, otros usos que el industrial.
- d) En las de categoría 3ª (Industrias Nido) se admitirá el uso hotelero, comercial y de servicio a carretera semejante a los correspondientes al grupo I y III, para el uso hotelero; al grupo I y II del uso comercial, y al grupo IV del uso aparcamiento-cochera, definidos en el Título V de las Normas Urbanísticas “Condiciones Regulatorias de la edificación en suelo urbano”.
- e) Los usos de la 4ª categoría serán los definidos en el Plan Parcial del Polígono Industrial Montepozuelo.

RESOLUCIÓN de 12 de abril de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector “Polígono Industrial Montepozuelo-I”, en Villanueva de la Serena.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 12 de abril de 2005, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo 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, hasta tanto se dicte el texto articulado y el estatuto de funcionamiento de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio (art. 1.1.5. Primera. a, y

Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30-12 de RBAE) y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Villanueva de la Serena no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado 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 radicarán, 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 el Plan Parcial epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP Y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Vº Bº
El Presidente,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

TÍTULO I. GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

CAPÍTULO 1. PREÁMBULO.

Artículo 1. Objeto de las Ordenanzas.

Artículo 2. Criterios de interpretación.

CAPÍTULO 2. GENERALIDADES.

Artículo 3. Fundamento de las Ordenanzas.

Artículo 4. Ámbito de aplicación.

Artículo 5. Contenido del Plan Parcial de Ordenación.

CAPÍTULO 3. TERMINOLOGÍA.

Artículo 6. Alineaciones.

Artículo 7. Rasantes y retranqueos.

Artículo 8. Frente del solar.

Artículo 9. Fondo del solar.

Artículo 10. Fondo edificable.

Artículo 11. Parcela edificable.

Artículo 12. Superficie ocupada.

Artículo 13. Superficie máxima construible y superficie total edificada.

Artículo 14. Superficie libre.

Artículo 15. Altura reguladora.

Artículo 16. Altura libre de plantas y vuelos.

Artículo 17. Edificación de parcela.

Artículo 18. Balcones, miradores y cuerpos cerrados volados.

Artículo 19. Toldos y marquesinas.

Artículo 20. Publicidad en los edificios.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 21. Definición.

Artículo 22. Conceptos.

Artículo 23. Sistemas y zonas.

Artículo 24. Uso industrial.

Artículo 25. Usos incompatibles con el industrial.

CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 26. Generalidades de los Estudios de Detalle.

CAPÍTULO 3. PARCELACIONES.

Artículo 27. Generalidades de las parcelaciones.

Artículo 28. Tipos de parcelas.

Artículo 29. Plano parcelario.

Artículo 30. Agrupación de parcelas.

Artículo 31. Segregación de parcelas y parcela mínima.

Artículo 32. Documentación y tramitación.

CAPÍTULO 4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 33. Generalidades.

Artículo 34. Red viaria.

Artículo 35. Red de alcantarillado.

Artículo 36. Red de abastecimiento.

Artículo 37. Redes de energía eléctrica.

Artículo 38. Alumbrado público.

Artículo 39. Redes de telefonía y gas.

Artículo 40. Jardinería de espacios públicos.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES.**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN.**

Artículo 41. Uso vivienda.

Artículo 42. Uso aparcamiento-cochera.

Artículo 43. Uso industrial.

Artículo 44. Uso comercial.

Artículo 45. Uso oficina.

Artículo 46. Uso hotelero y hostelero.

Artículo 47. Uso de espectáculos y salas de reunión.

Artículo 48. Uso educativo y cultural.

Artículo 49. Uso sanitario.

Artículo 50. Uso religioso.

Artículo 51. Uso deportivo.

Artículo 52. Uso de espacios y zonas verdes.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 53. Normativa general.

Artículo 54. Elementos computables.

Artículo 55. Elementos excluidos.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO.

Artículo 56. Usos prohibidos en parcelas industriales.

Artículo 57. Usos tolerados en parcelas industriales.

Artículo 58. Usos obligatorios.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 59. Actos sujetos a licencia.

Artículo 60. Tipos de licencia.

Artículo 61. Publicidad y caducidad de las licencias.

Artículo 62. Licencias de obra de nueva planta.

Artículo 63. Licencias de obra de reforma.

Artículo 64. Licencias de obras en vías públicas.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Artículo 65. Acceso a parcelas.

Artículo 66. Niveles de edificación y rampas.

Artículo 67. Construcciones de parcelas.

Artículo 68. Aparcamientos en la vía pública.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Artículo 69. Condiciones de las instalaciones.

Artículo 70. Emisiones gaseosas.

Artículo 71. Aguas residuales.

Artículo 72. Ruidos.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y AISLAMIENTO.

Artículo 73. Condiciones de protección contra incendios.

Artículo 74. Condiciones de aislamiento.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 75. Condiciones generales.

Artículo 76. Normas.

TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.**CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN Y NORMAS.**

Artículo 77. Suelo viario.

Artículo 78. Suelo dotacional: Zonas verdes.

Artículo 79. Suelo dotacional. Zona de servicios.

- Artículo 80. Suelo dotacional. Equipamiento dotacional deportivo.
 Artículo 81. Suelo dotacional. Equipamiento dotacional social y comercial.
 Artículo 82. Suelo industrial. Parcelas industriales.
 Artículo 83. Aplicación general de las normas de cada zona.

1.2. ARTICULADO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS.

TÍTULO I: GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

CAPÍTULO I. PREÁMBULO

Artículo 1. Objeto de las Ordenanzas.

Tienen por objeto las presentes Ordenanzas la enumeración y regularización de las normas de toda índole que han de regir, para el exacto cumplimiento de las previsiones contenidas en el presente documento de planeamiento, relativo al Plan Parcial de Ordenación del sector industrial denominado: MONTEPOZUELO I, en Villanueva de la Serena (Badajoz), todo ello acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento del Planeamiento y en el artículo 71 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Por lo tanto, la reglamentación aquí expresada va a afectar al uso del suelo en todas las zonas y a las condiciones de las obras de edificación, tanto públicas como privadas, y de las obras de urbanización.

Comprenden también la interpretación del presente Plan Parcial de Ordenación (P.P.O., en adelante), complementando así las prescripciones y previsiones contenidas en los restantes documentos de que consta el presente P.P.O., orientadas a facilitar la consecución de los objetivos propuestos.

Artículo 2. Criterios de interpretación.

Puesto que las presentes Ordenanzas se basan en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U., en adelante) vigente en el término municipal, los criterios de interpretación son los mismos que los establecidos en el mismo (artículo 14 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.).

En caso de duda sobre la interpretación de la documentación de la que se compone el P.P.O., la información escrita prevalecerá sobre la gráfica. Entre los documentos escritos, y en caso de duda al interpretar un determinado concepto de las Ordenanzas, prevalecerá la Memoria sobre los otros documentos.

En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el criterio más restrictivo, en aras a la mejor defensa del interés colectivo.

CAPÍTULO 2. GENERALIDADES

Artículo 3. Fundamento de las Ordenanzas.

En cuanto al fundamento de las presentes Ordenanzas, éste se basa:

— En primer lugar, en las prescripciones de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

— En segundo lugar, en las prescripciones del artículo 61 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).

— En tercer lugar, y en cuanto a terminología y conceptos, se basa en la Normativa Urbanística del P.G.O.U., según prescribe ésta en su artículo 76.d).

— En cuarto lugar, y en cuanto a condiciones de uso y aprovechamiento, desarrolla las prescripciones de la Modificación Puntual nº 49 del P.G.O.U. (Modificación Puntual de la zona industrial de Montepozuelo).

— Finalmente, en las distintas disposiciones y normativa vigente de aplicación, y que afecte a cualquiera de las condiciones de uso, o de obras de urbanización y de edificación.

Artículo 4. Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por el P.P.O. del sector industrial denominado: MONTEPOZUELO I, afectando a la superficie de 728.004 m² (setecientos veintiocho mil cuatro metros cuadrados), incluida en la ordenación y expresada en la documentación gráfica y en el apartado 1.5. de la Memoria.

Cada normativa específica será de aplicación a cada una de las zonas definidas en la ordenación.

Artículo 5. Contenido del plan parcial de ordenación.

El presente Plan Parcial de Ordenación se compone de los siguientes documentos:

— DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA y DESCRIPTIVA, se trata de un documento justificativo, tanto del documento en sí como de la ordenación proyectada desde los distintos puntos de vista, y su contenido es preceptivo.

— ANEJO Nº 1. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS Y RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS, se trata de un documento justificativo de las dotaciones urbanísticas de cada zona, del aprovechamiento del

Sector, así como de las plazas de aparcamiento, y su contenido es preceptivo.

— ANEJO N° 2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, se trata de un documento necesario según la normativa vigente.

— ANEJO N° 3. ACCESOS Y SERVICIOS URBANOS, se trata de un documento informativo de las infraestructuras existentes al mismo tiempo que orientativo de las infraestructuras y servicios a realizar y contemplados en la ordenación.

— DOCUMENTO N° 2. PLANOS DE INFORMACIÓN, que son documentos informativos en cuanto al estado actual e infraestructuras existentes.

— DOCUMENTO N° 3. PLANOS DE ORDENACIÓN, que son documentos preceptivos en cuanto a ordenación, usos y aprovechamiento, y orientativos en cuanto a trazados de redes.

— DOCUMENTO N° 4. NORMATIVA. ORDENANZAS REGULADORAS, se trata del documento normativo y preceptivo de todas las actuaciones que permiten ejecutar en la práctica el P.P.O. que desarrollan.

— DOCUMENTO N° 5. PLAN DE ETAPAS, se trata de un documento preceptivo en cuanto al calendario y etapas de ejecución.

— DOCUMENTO N° 6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO, se trata de un documento con una triple vertiente: orientativa, de las cifras manejadas en la evaluación de las obras de urbanización; informativa en cuanto al valor de los terrenos; y preceptiva en cuanto a fórmulas, garantías y viabilidad.

CAPÍTULO 3. TERMINOLOGÍA

Artículo 6. Alineaciones.

1. CONCEPTO: Diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, o entre las superficies edificables y las que no lo son.

2. ALINEACIÓN EXTERIOR O DE CALLE: Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas edificables.

3. ALINEACIÓN ANTERIOR: Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable o retranqueos a linderos interiores, fijando el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana, a partir de la planta baja sobre rasante.

4. ALINEACIÓN DE FACHADA: Establece el límite en el interior de una parcela edificable a partir del cual se levanta la edificación en todas sus plantas sobre y bajo rasante. Únicamente se permitirá

rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores regulados por el resto de condiciones de las presentes Ordenanzas.

Artículo 7. Rasantes y retranqueos.

1. RASANTE OFICIAL: Es el perfil longitudinal de vía pública, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura, y se adopta como tal rasante oficial la línea formada por el vértice exterior del bordillo.

2. RETRANQUEO A FACHADA: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación. Las franjas de retranqueo no podrán ser ocupadas por construcciones sobre ni bajo rasante, ni cuerpos volados cerrados.

3. RETRANQUEO A LINDERO: Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: linderos de fondo y linderos de medianeras.

Artículo 8. Frente de solar.

1. DEFINICIÓN: Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela proporciona a la parcela el acceso principal.

2. FRENTE MÍNIMO: Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de inedificable o no inedificable de cada parcela.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

3. FRENTE MÁXIMO: En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 9. Fondo de solar.

1. DEFINICIÓN: Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle.

2. FONDO MÁXIMO DE PARCELA: En las zonas que se indique podrá fijarse un fondo máximo de parcela por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

Artículo 10. Fondo edificable.

1. DEFINICIÓN: Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que

define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de la planta baja sobre rasante.

2. FONDO MÍNIMO EDIFICABLE: Es la máxima dimensión edificable para la edificación de cada parcela establecida, bien en las Normas Particulares de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrolla el presente P.P.O.

Artículo 11. Parcela edificable.

1. DEFINICIÓN: Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores de fachada, de las alineaciones interiores y del resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas.

Artículo 12. Superficie ocupada.

1. DEFINICIÓN: Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones no cubiertas destinadas a aparcamiento o acceso a los mismos.

Se expresa en términos porcentuales respecto al total de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 13. Superficie máxima construible y superficie total edificada.

1. DEFINICIÓN: Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela.

Dicha superficie máxima construible está determinada para cada parcela en la Memoria Justificativa y en las Normas Particulares de cada zona, considerada sobre rasante y según el resto de criterios expresados en las presentes Ordenanzas.

2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de la parcela.

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma o la superficie total de la actuación, incluyendo calles, áreas de cesión, etc.

Artículo 14. Superficie libre.

1. DEFINICIÓN: Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

2. PATIO DE LA PARCELA: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

3. PATIO DE MANZANA: Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

4. ZONAS VERDES, JARDINES, ÁREAS DE JUEGO Y PARQUES PÚBLICOS: Son aquellas áreas previstas como tales en el presente P.P.O. y en los documentos que lo desarrollan, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de toda la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc. No se permite restringir el libre acceso a dichos espacios.

En estos espacios únicamente se permitirán acotar zonas para juegos de niños pequeños, debiendo en cualquier caso mantener el carácter y acceso libre a los mismos.

Sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garaje o aparcamiento público, con cubierta que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 m (SESENTA CENTÍMETROS) de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos, etc, sobre rasante, que sirvan para acrecentar el ornato y singularidad de dichos espacios, en los lugares indicados por el Ayuntamiento. No se permite la construcción bajo rasante para ningún uso ni destino privado.

Artículo 15. Altura reguladora.

1. DEFINICIÓN: La altura máxima de la edificación viene regulada por la altura de la arista de coronación fijada para cada uno de los tipos de suelo determinados en las presentes Ordenanzas del P.P.O.

Estas alturas máximas de la arista de coronación se recogen en el siguiente cuadro:

Zona	Altura de la arista de coronación	Número de plantas sobre rasante
Industrial	10,50 m	3(Tres)
Equipamiento social y comercial	Libre	3(Tres)

El número de plantas especificado en el cuadro anterior se entiende sobre rasante y contando la planta baja como UNA.

Excepcionalmente y a causa de la actividad o del proceso productivo industrial que se desarrolle podrá autorizarse mayor altura.

2. APLICACIÓN: En ningún caso se permitirá la construcción de ninguna planta o zona habitable sobre la planta superior permitida para

cada zona, sabiendo que todos los elementos constructivos, incluso ornamentales y de seguridad, deberán quedar bajo un plano inclinado de 30° (treinta grados) que pase por la ARISTA DE CORONACIÓN.

3. BUHARDILLA: Es el volumen de edificación comprendido entre el último forjado horizontal y los planos inclinados de cubierta, con una altura en sus arranques inferior a 1,20 m (un metro y veinte centímetros).

Sólo se permitirá la edificación abuhardillada para uso no vividero, y cuya superficie no será computable a efectos de la determinación de la superficie máxima construible.

4. ARISTA DE CORONACIÓN: Es la intersección de plano exterior de la fachada cerrada —que coincide con la Alineación de Fachada—, con el plano exterior y superior de la cubierta.

Cuando la cubierta sea horizontal, se tornará como arista de coronación la definida por la cara superior del elemento constructivo cerrado y opaco más alto que exista en el edificio.

5. PROCEDIMIENTO DE MEDICIÓN: La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente de fachada del solar que pasa por el punto medio de la Alineación de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la Arista de Coronación pudiéndose escalar la edificación en las partes que se estime oportuno.

Artículo 16. Altura libre de plantas y de vuelos.

1. DEFINICIÓN DE ALTURA LIBRE DE PLANTAS: Es la mínima distancia desde la cara del pavimento interior acabado a la cara interior del techo de planta correspondiente.

2. DEFINICIÓN DE ALTURA DE VUELO: Es la mínima distancia desde la rasante oficial a la cara inferior del elemento volado correspondiente, según criterios de medición especificados en artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

3. ALTURA MÍNIMA LIBRE DE PLANTAS Y DE VUELOS: Es la mínima altura libre de plantas y altura de vuelos, fijándose los siguientes mínimos:

- Altura libre mínima de planta baja: 3,00 m (tres metros).
- Altura libre mínima de otras plantas sobre y bajo rasante: 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros).
- Altura libre mínima de vuelos: 3,60 m (tres metros y sesenta centímetros).

4. ALTURA MÁXIMA LIBRE DE PLANTAS: Es libre, siendo en cualquier caso inferior a la altura máxima que se establece para la arista de coronación del frente que corresponda.

Artículo 17. Edificación de parcela.

1. DEFINICIÓN: Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela, y es la edificación que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones de fachada, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

2. EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE: Es la definida por las plantas de la edificación que tienen algún punto de su nivel de perímetro sobre la rasante oficial de la calle o que no cumple las condiciones de edificación bajo rasante del apartado siguiente.

3. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: Es la definida por las plantas de edificación cuya cota de pavimento tienen todos sus puntos bajo la rasante oficial de la calle, y esta cota del pavimento será en todos sus puntos inferior a 1,00 m (un metro) respecto de la rasante oficial, según criterios de medición especificados en artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 18. Balcones. Miradores y cuerpos cerrados volados.

1. BALCONES: Están formados por los vuelos protegidos por barandillas metálicas o de madera, y en ningún caso por obras de fábrica, realizados en cualquiera de las fachadas del edificio y en los forjados a partir del piso de la planta primera.

2. MIRADORES: Están formados por los vuelos protegidos por barandillas metálicas o de madera, y en ningún caso por obras de fábrica, estando acristalados además en toda su altura y perímetro, realizados en cualquiera de las fachadas del edificio y en los forjados a partir de la primera planta.

3. CUERPOS CERRADOS VOLADOS: Están formados por los vuelos que no se ajustan a las prescripciones de los apartados 1 y 2 anteriores del presente artículo 18 relativas a BALCONES Y MIRADORES, quedando prohibidos todos los tipos de cuerpos volados cerrados.

4. LONGITUD MÁXIMA Y SEPARACIÓN MÍNIMA DE BALCONES Y MIRADORES: Se pretende dar un tratamiento específico a los balcones de fachada, según las siguientes características:

— Se permitirán balcones corridos en fachadas de 3,50 m (tres metros y cincuenta centímetros) a 7,40 m (siete metros y cuarenta centímetros) de longitud.

— En las fachadas de 7,40 m (siete metros y cuarenta centímetros) hasta 15,00 m (quince metros) se permitirá construir DOS o más balcones separados entre sí 1,20 m (un metro y veinte centímetros).

— En las fachadas de más de 15,00 m (quince metros) se podrán abrir TRES o más balcones manteniendo la separación central de 2 m (dos metros) entre sí.

Todos ellos, deberán estar separados 0,60 m (sesenta centímetros) como mínimo del borde de la medianera y como mínimo, el saliente del vuelo si este es mayor, y respetando las condiciones urbanísticas que determinan las presentes Ordenanzas, en cuanto a que no podrán ser hechos con mampostería ni siquiera parcialmente, sino que las barandillas habrán de ser metálicas o de madera en toda su altura.

5. VUELO MÁXIMO DE LOS ELEMENTOS VOLADOS: Los balcones y miradores tendrán un vuelo máximo de 0,70 m (setenta centímetros) sobre la alineación oficial exterior de calle o en la alineación interior.

Artículo 19. Toldos y marquesinas.

1. DEFINICIÓN: Son los elementos constructivos que sobresaliendo de la alineación oficial de calle sirven tanto para proteger de los elementos naturales las fachadas y escaparates como para realzar y significar accesos o huecos de dichas fachadas.

2. TOLDOS: En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante oficial de la acera será de 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros) pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos que dejen libre una altura de 2,20 m (dos metros y veinte centímetros). El saliente máximo quedará retranqueado 0,60 m (sesenta centímetros) sobre el límite exterior de la parcela.

3. MARQUESINAS: En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros), y su saliente máximo quedará retranqueado 0,60 m (sesenta centímetros) sobre el límite exterior de la parcela.

Como excepción a lo anterior en el caso de que la longitud máxima de la marquesina medida desde la alineación oficial exterior de calle sea superior a 2,00 m (dos metros), la altura libre mínima será de 2,80 m (dos metros y ochenta centímetros).

En todos los casos la altura de cualquier elemento de la marquesina no retará los 3,60 m (tres metros y sesenta centímetros) sobre la rasante oficial, debiendo recoger y canalizar las aguas de lluvia para su vertido posterior dentro de la parcela, no pudiendo tener ningún pilar o elemento de sustentación sobre el espacio de uso público.

Artículo 20. Publicidad en los edificios.

1. DEFINICIÓN: Todo elemento publicitario situado fuera del espacio edificado cerrado y definido por los huecos-escaparates-vitrinas

de las plantas baja y superiores de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de la licencia municipal.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 10 m (diez metros) de la muestra. Los anuncios podrán situarse en las edificaciones de las parcelas industriales, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud del edificio con una altura no superior a 1/5 de la altura total del edificio.

2. MUESTRAS: Se entiende por tal los anuncios paralelos al plano de la fachada.

No podrán rebasar en más de 10 cm (diez centímetros) el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada, y quedan prohibidas las muestras en tela u otros materiales textiles.

En las plantas superiores a la planta baja las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 m (noventa centímetros) situadas sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

3. BANDERINES: Se entiende por tal los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto la altura libre sobre la Rasante Oficial de acera será de 3,00 m (tres metros), teniendo el banderín una altura máxima de 2,00 m (dos metros) y deberán quedar remetidos respecto de los planos de límite de parcela un mínimo de 0,60 m (sesenta centímetros).

4. TOTEM: Se entiende por tal los anuncios colocados dentro de la parcela, fuera del plano de la fachada, sobre soporte anclado al suelo de composición vertical, que contienen información desde la base de anclaje en el suelo.

Su altura máxima será de 10,50 m (diez metros y cincuenta centímetros) y deberán quedar remetidos respecto de los planos de límite interiores de parcela un mínimo de 0,60 m (sesenta centímetros) y respecto de los límites de fachadas a calle deberán retranquearse respecto del borde exterior del acerado la altura del propio elemento publicitario.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 21. Definición.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca

el P.P.O. y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y los proyectos que desarrollan la ordenación.

La calificación del suelo en cuanto a usos se referencia siempre al plano 3.1. ZONIFICACIÓN del P.P.O.

Artículo 22. Conceptos.

1. SUELO EDIFICABLE: Según conceptos especificados en el Capítulo 3 del Título I de las presentes Ordenanzas, relativo a “Terminología”.

2. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO: Es el suelo destinado a actividades al aire libre con uso libre del suelo para todas las personas, teniendo estas características el VIARIO, el PARQUE DEPORTIVO y el SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (zonas verdes, jardines y áreas de juego y recreo para niños).

3. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PRIVADO: Es el suelo destinado a actividades al aire libre y con uso exclusivo de los usuarios de la edificación correspondiente a la respectiva parcela, que será de propiedad pública o privada y resultará en las parcelas residenciales, parcelas para centros docentes y equipamiento educativo y parcelas de equipamiento social y comercial.

Artículo 23. Sistemas y zonas.

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

SUELO VIARIO:

— Comprende la red viaria en comunicación y enlace con los sistemas generales existentes de la carretera EX-104, de Villanueva de la Serena a Cabeza del Buey, y la red viaria del viario secundario de distribución interior.

SUELO DOTACIONAL:

- DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES: deportivo, social y comercial.
- ZONAS VERDES.
- ZONAS DE SERVICIOS.

SUELO INDUSTRIAL:

- PARCELAS INDUSTRIALES.

Artículo 24. Uso industrial.

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte

y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes, y los usos de aparcamiento-cochera, comercio, oficinas, hostelería y hoteles, espectáculos, salas de reunión, educativo y cultural, sanitario, religioso y deportivo, de acuerdo con el artículo 57 de estas Ordenanzas.

Artículo 25. Usos incompatibles con el industrial.

El uso de viviendas, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 57 de estas Ordenanzas.

CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 26. Generalidades de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc., que sean necesarias establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a las prescripciones previstas en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/1978, de 23 de junio) y en el artículo 73 de la LSOTEX.

Con el fin de establecer la mayor claridad y precisión de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriormente indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

1. En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.
2. Las vías interiores de la nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el artículo 65.c. del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

— La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 500 m (quinientos metros).

— Los puntos de conexión de la vía del Estudio de Detalle con la red del P.P.O. será como máximo DOS. En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la

red viaria del P.P.O. no será superior a 750 m (setecientos cincuenta metros).

CAPÍTULO 3. PARCELACIONES

Artículo 27. Generalidades de las parcelaciones.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de dos o más parcelas de la parcelación prevista en el P.P.O.

Artículo 28. Tipos de parcelas.

— PARCELA INDUSTRIAL: Será la de 4ª categoría, INDUSTRIAL MONTEPOZUELO, con una superficie mínima de parcela de 300 m² (Trescientos metros cuadrados).

— PARCELA SUELO DOTACIONAL: Con una superficie mínima de parcela de 300 m² (Trescientos metros cuadrados).

Artículo 29. 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 propuesta con las condiciones y características detalladas en la Memoria Justificativa y Anejos del presente P.P.O.

Artículo 30. Agrupación de parcelas.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes de la agrupación estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Artículo 31. Segregación de parcelas y parcela mínima.

Se podrán dividir las parcelas industriales y de equipamientos dotacionales para formar otras de menor tamaño siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Las parcelas resultantes no serán menores de 300 m² (trescientos metros cuadrados) de superficie y de 10 m (diez metros) de fachada, condiciones a cumplir simultáneamente.
2. La superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
3. Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el P.P.O.
4. Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, serán realizadas con cargo al titular de la parcela originaria.

5. La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

Las parcelas dotacionales de zonas verdes y de zonas de servicios no se podrán segregar, esto es, deberán figurar siempre con las mismas características geométricas y de superficie que las especificadas en el P.P.O.

Artículo 32. Documentación y tramitación.

La nueva parcelación resultante será objeto de licencia municipal, y la documentación a presentar estará compuesta como mínimo la siguiente documentación:

- 1) Copia del plano 3.1. ZONIFICACIÓN a escala 1:1.000 del P.P.O. en el que se ubiquen las parcelas cuya segregación se pretende.
- 2) Copia del plano anterior en el que se exprese la nueva división/segregación de las parcelas propuestas.
- 3) Memoria justificativa de las superficies y dimensiones de las parcelas iniciales y resultantes.
- 4) Superficies edificables resultantes y cuadro comparativo respecto de las superficies edificables en su estado inicial.

La tramitación de la licencia municipal de parcelación será del tipo T-1 (tramitación normal) o T-2 (tramitación abreviada), a decidir por el Ayuntamiento según la importancia del cambio realizado, y todo ello según el artículo 173 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

La licencia de parcelación tendrá vigencia hasta tanto no se modifique el planeamiento que le afecte.

CAPÍTULO 4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 33. Generalidades.

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (artículo 15 de la Ley del Suelo y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el P.P.O. y según el artículo 121 y 127 de la LSOTEX.

El Proyecto de Urbanización podrá desarrollarse en tantas fases o etapas como las previstas en el P.P.O. Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes.

Artículo 34. Red viaria

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

- 1 camión pesado/día por cada parcela.
- 6 turismos/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

B) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

C) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas. Las aceras irán terminadas con pavimento de hormigón en masa.

D) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme a las RECOMENDACIONES PARA EL PROYECTO DE INTERSECCIONES de la Dirección General del MOPU (1975).

Artículo 35. Red de alcantarillado.

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

A) Velocidad de circulación del agua de 1 a 5 m/sg.

B) Las cámaras de descarga se dispondrán en cabeceras de colectores, con capacidad de 600 litros.

C) El diámetro interior mínimo a disponer será de 300 mm en tubería de hormigón o material plástico para saneamiento. En desagüe de imbornales y acometidas a parcelas se podrán disponer tuberías de diámetro de 200 mm.

D) La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m (cincuenta metros).

E) Las conducciones irán bajo zona de servicios o calzada, a una profundidad mínima de 1 m contados desde la clave de la conducción, en caso contrario serán conducciones reforzadas.

Artículo 36. Red de abastecimiento.

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

A) Todas las tuberías serán de polietileno de presión o en su caso de fundición, con diámetro mínimo de 80 mm en ramales finales y de 150 mm en la red principal de la malla. En las acometidas a parcelas se podrán disponer tuberías de 32 mm de diámetro.

B) La presión mínima de trabajo de tuberías sera de 10 atmósferas (timbraje clase B).

C) Las conducciones irán bajo calzada, zona de servicios o aceras, siempre por espacios libres públicos, a una profundidad mínima

de 0,80 m (ochenta centímetros) contados desde la clave de la conducción, en caso contrario se preverá su refuerzo.

D) La velocidad estará comprendida entre 0,50 y 1,50 m/seg., y la dotación de agua será como mínimo de 0,50 litros/segundo/Ha, con un coeficiente de punta de 2,40.

E) En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de incendios, según la normativa municipal, y como mínimo lo especificado en la documentación gráfica del presente P.P.O.

F) En todas las zonas de parques, jardines y áreas de juego, se instalarán bocas de riego con una dotación mínima de 20 m³/hectárea.

Artículo 37. Redes de energía eléctrica.

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

Las previsiones de carga bruta por parcela serán las siguientes:

Superficie bruta de parcela m ²	Potencia
De 201 a 300	18 Kw
De 301 a 500	22 Kw
De 501 a 750	26 Kw
De 751 a 1.000	30 Kw
Exceso de 1.000 m ²	30 w/m ²

A estas cargas se le aplicarán los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

Las previsiones de potencia eléctrica, los coeficientes de simultaneidad a aplicar, el dimensionamiento de los Centros de Transformación y de las redes de Baja y Media Tensión, así como las condiciones de Suministro, serán las establecidas en el Convenio de Colaboración firmado entre la Sociedad Gestora e Iberdrola.

Los centros de transformación serán preferentemente prefabricados, para entradas y salidas subterráneas, aunque serán admisibles otros tipos normalizados por IBERDROLA, S.A.

La tensión de las redes de alta tensión será la normalizada en la zona por IBERDROLA, S.A., y en baja tensión se adoptará el suministro tipo B2 de 220/380 V.

Artículo 38. Alumbrado público.

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

- A) La red de energía eléctrica del Alumbrado público será subterránea, con conductores de cobre aislados para una tensión de 1.000 V., e irán alojados en tubo de PVC, hormigón o fibrocemento ligero.
- B) Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión, de chapa de 3 a 4 mm de espesor, y tendrán una altura mínima de 9,00 m.
- C) Las luminarias serán cerradas mediante carcasas transparentes con cierre antivandálico y muy resistente.
- D) Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión.
- E) Se realizará la instalación para el alumbrado intensivo u ordinario y para el alumbrado reducido o de seguridad, mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
- F) La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MIBT-009.
- G) Los puntos de luz se dispondrán en el borde del acerado, junto a la calzada, protegidos por las zonas de aparcamientos de vehículos, y su trazado será del tipo especificado en la documentación gráfica.
- H) Para todas las vías del polígono el alumbrado deberá cumplir las siguientes condiciones luminotécnicas:

— Valores mínimos:

ILUMINACIÓN MEDIA = 4 lux.

FACTOR UNIFORMIDAD = 0,15.

— Valores normales:

ILUMINACIÓN MEDIA = 7 lux.

FACTOR UNIFORMIDAD = 0,20.

— Deslumbramiento:

MOLESTO = 4.

PERTURBADOR = 20.

Artículo 39. Redes de telefonía y de gas.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de telefonía y de gas serán:

- A) La red interior de suministro de telefonía y gas serán en su totalidad subterránea.
- B) Las empresas concesionarias de estos servicios, supervisarán el apartado correspondiente a sus canalizaciones a incluir en el Proyecto de Urbanización.

- C) El Proyecto de Urbanización recogerá la obra civil a realizar para la ejecución de las canalizaciones subterráneas y arquetas de registro, suministrando la empresa concesionaria, los conductos de PVC, separadores, codos, ganchos y tapas, o cualquier otro material acordado en el convenio suscrito. Todas las obras serán supervisadas por los técnicos que en su momento designen las empresas concesionarias.

Artículo 40. Jardinería de espacios públicos

Se proveerá y realizará la plantación del arbolado que el Ayuntamiento considere más adecuado en función de sus características, climatología, etc., así como el mobiliario urbano y las redes de infraestructuras (riego, alumbrado, etc.) que se juzguen imprescindibles.

TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 41. Uso vivienda.

1. DEFINICIÓN: Se define el uso de vivienda como aquel destinado a la residencia de persona: y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizara cuando se garantice la condición descrita, o cuando no medie oposición por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste uso como uso básico. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrare que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

2. CLASIFICACIÓN: Se distinguen dos clases de viviendas en función de los grados de intensidad y modo de ocupación del suelo:

— GRUPO I: Vivienda unifamiliar compatible con la industria anexa.

— GRUPO II: Vivienda plurifamiliar en bloque, que no se permite en esta actuación industrial.

3. PROGRAMA Y DISEÑO: Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 150, de 23 de diciembre de 1999), así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran llegarse.

La vivienda mínima que se autoriza estará según las directrices de la Normativa de Condiciones de Habitabilidad.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a calles, plazas o patios de parcela.

4. PATIOS Y VENTILACIÓN: La ventilación de los locales húmedos (cocina, aseos, lavaderos, etc.) cuando éstos no sean exteriores, se hará mediante chimeneas de ventilación no pudiendo ventilar unos locales húmedos a otros.

Las dimensiones y criterios de diseño y medición de los patios de luces estará según las directrices de la Normativa de Condiciones de Habitabilidad.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones asimilables, y de acuerdo con los mínimos anteriores.

5. TENDEDEROS: La solución arquitectónica que se elija para los tendederos, cumplirá con el articulado de condiciones estéticas de la edificación, y deberán diseñarse de forma que asegure el soleamiento de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la misma a su observación desde la vía pública.

Los tendederos dispondrán de acceso desde la propia vivienda, así como de sumidero para recogida de aguas.

Artículo 42. Uso aparcamiento-cochera.

1. DEFINICIÓN: Se define como uso de aparcamiento-cochera a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

No se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para renta de automóviles, así como las Estaciones de Servicio y Talleres de automóviles.

2. CLASIFICACIÓN: A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

— **GRUPO I.** Aparcamiento en bajos, semisótanos y sótanos de edificios residenciales.

— **GRUPO II.** Aparcamiento en edificio exclusivo o en bajos, semisótanos de edificios no residenciales.

3. CONDICIONES DE LOS LOCALES: A los efectos de cumplimiento de la capacidad de cada local, que se estime máximo / mínimo, el proyecto del local destinado a aparcamiento-cochera, grafiará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibido tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

— **Altura libre mínima:** Será superior a 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros), medidos en cualquier punto del local.

— **El resto de condiciones de superficie útil mínima por plaza, accesos (anchos y número), rampas de accesos, mesetas de acceso, ventilación, tomas de agua, saneamiento y protección contra incendios se estará según las directrices de la Normativa de Condiciones de Habitabilidad.**

— **Elementos constructivos:** Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.

— **Ventilación:** Se exige ventilación natural, preferentemente a base de rejillas situadas en las puertas de acceso a los garajes, de una superficie tal que impida la acumulación de gases en proporción superior al 0,1 por ciento en volumen de CO.

— **Instalación contra incendios:** Será obligatoria la instalación de un extintor de polvo y gas (o sistema equivalente) de 10 Kg a cada 100 metros cuadrados o fracción superior al 25 por ciento. Asimismo, el garaje dispondrá de un grifo con racor y manguera. Y cumplirá como mínimo las condiciones de la NBE-CPI-96.

— **Evacuación de aguas residuales:** Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje.

— **Iluminación:** Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego.

— **Número mínimo de plazas será de:** Una plaza por cada 200,15 m² de parcela según lo especificado en el Anejo N° 1.- Estudios Complementarios y Resumen de las Características de la Memoria del P.P.O.

Artículo 43. Uso industrial.

1. DEFINICIÓN: Se define como uso industrial el correspondiente los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha, expresados en los usos compatibles con el industrial.

A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como el entorno en que se ubican.

2. CLASIFICACIÓN: Se establecen en función de los grados de intensidad de la actividad, superficie, nivel sonoro, horario, etc. Éstas son:

— **GRUPO I:** Actividades compatibles con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprenden talleres artesanos de carácter individual o familiar o talleres o pequeñas industrias que por la pequeña potencia instalada no desprendan gases, polvo, olores ni den lugar a ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. En esta categoría se excluyen los almacenes con más de 300 metros cuadrados de superficie total.

— **GRUPO II.** Actividades compatibles con la vivienda mediante la adopción de fuertes medidas correctoras. Comprende almacenes, talleres e industrias que pueden ser toleradas en zonas calificadas como de suelo residencial en las que es previsible una alta proporción de implantación industrial.

— **GRUPO III.** Actividades incompatibles con otros usos no industriales. Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no pueden ser reducidas a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales.

— **GRUPO IV.** Actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades. Comprende aquellas industrias que por sus especiales características de nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas aisladas.

3. CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES EN MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS: Se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, con respeto en todo caso de las presentes normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellas las adopciones derivadas de las nuevas legislaciones y normativas en la materia que requiera el cambio tecnológico, que vayan promulgándose por la Administración Central, Autónoma o Local.

4. UBICACIÓN: Las actividades industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas.

b) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobra sobre la vía.

c) Los accesos deberán ubicarse, excepto con el grupo I, en calles de anchura entre alineaciones no menor a 10 m (diez metros).

5. SITUACIÓN RELATIVA: Se refiere a las distintas posibilidades de separación de las industrias entre sí y de éstas con otros usos. En relación con su entorno, la situación relativa se clasifica en:

A. En cualquier planta de piso del edificio no destinado a uso exclusivo industrial.

B. En planta baja de edificio no destinado a uso exclusivo industrial.

C. En edificios de uso exclusivo industrial en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.

D. En edificios calificados como industriales con uso exclusivo o no de una única actividad.

E. Edificios exclusivos situados en zonas industriales aisladas por espacios libres.

F. Edificios aislados alejados de los núcleos urbanos.

En el caso del presente P.P.O., al tratarse de parcelas de uso industrial y situarse aislada de la zona Residencial, la situación relativa podrán ser cualquiera de las opciones A a F.

6. LIMITACIONES DE SUPERFICIE, DENSIDAD Y POTENCIA: Los límites máximos del uso industrial en cada grupo, cada una de las posibles situaciones, expresados en superficie total destinada a dicha instalación, relación de potencia mecánica por metros cuadrados destinada a uso industrial y potencia mecánica son las consignadas en la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7. LIMITACIONES POR LAS MOLESTIAS ORIGINADAS POR RUIDOS: Los límites máximos admitidos, de obligado cumplimiento, para el nivel sonoro emitido por las actividades industriales son los expresados en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de **REGlamentación de Ruido y Vibraciones**, de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 18, de 11 de febrero de 1997), así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse.

8. LIMITACIONES A LA CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE: A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión atmosférica que en función de la

categoría sobrepase los límites de Ringelman (intensidad de la sombra de humo gris visible) y el de emisión máxima de polvo por unidad de tiempo en kg/hora. Los índices numéricos máximos aplicables a las instalaciones industriales serán:

ÍNDICE/GRUPO	I	II
Índice de Ringelman. Arranque	2	2
Índice de Ringelman. En servicio	1	1
Emisión máxima de polvo Kg/hora	1,50	1,50

En ningún caso se sobrepasarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y las Órdenes Ministeriales que desarrollan dicha Ley (Decreto 822/1975, y Órdenes 10/10/76 y 18/11/76).

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en estas normas.

Además de lo anterior no se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otra contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otra clase de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 44. Uso comercial.

1. DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor-mayor, y permuta de mercancías.

2. CLASIFICACIÓN: A efectos de las presentes ordenanzas, se establece: Los comercios al por mayor, que serán asimilados a almacenes industriales encuadrados en las categorías del uso industrial, y por tanto se trata de un uso prohibido.

Los restantes usos comerciales, al por menor y servicios personales, se dividen en:

- GRUPO I. Comercio diario de productos básicos.
- GRUPO II. Restantes actividades comerciales de carácter superfluo y de consumo.

3. CONDICIONES DE LOS LOCALES: Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² (ocho metros cuadrados) y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

2) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de todas las plantas en que exista.

3) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4) En caso de efectuarse en sótano para almacén del uso comercial, la altura libre mínima será de 2,60 m (dos metros y sesenta centímetros), debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio, no permitiéndose el uso comercial en plantas sótanos ni semisótanos.

5) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales de 1,20 m (un metro y veinte centímetros) para todos los grupos.

6) Los locales comerciales cumplirán los siguientes servicios mínimos: Por cada 200 m² (doscientos metros cuadrados) o fracción: un inodoro y un lavabo.

A partir de 100 m² (cien metros cuadrados) se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

Para el comercio encuadrado en supermercados, mercados, y galerías de alimentación se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

7) Los locales comerciales del ramo de la alimentación por su peculiar naturaleza podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

8) Las puertas abrirán hacia fuera sin sobresalir del plano de fachada, y tendrán una anchura mínima libre de 1,00 m (un metro).

Artículo 45. Uso oficina.

1. DEFINICIÓN: Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, gestión y de profesionales y despachos privados.

2. **CLASIFICACIÓN:** Se distinguen dos categorías a efectos de las presentes ordenanzas:

- GRUPO I. Oficinas e instituciones financieras, abiertas al público.
- GRUPO II. Servicios privados de consulta, asesoría, despacho o estudios.

3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** Los locales de uso de oficina, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² (ocho metros cuadrados) y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

2) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, estas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.

3) Los locales de oficinas y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4) En caso de efectuarse en sótano para almacén del uso oficina, la altura libre mínima será de 2,60 m (dos metros y sesenta centímetros), debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio, no permitiéndose el uso oficina en plantas sótanos ni semisótanos.

5) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1,10 m (un metro y diez centímetros) para ambos grupos.

6) Los locales de oficina cumplirán los siguientes servicios mínimos: Por cada 200 m² (doscientos metros cuadrados) o fracción: un inodoro y un lavabo. A partir de 100 m² (cien metros cuadrados), se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente de oficinas, no permitiendo concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

Artículo 46. Uso hotelero y hostelero.

1. **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellas zonas de los edificios, para servicio al público, destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades hosteleras y/o complementarias, como restaurantes, cafés, etc.

2. **CLASIFICACIÓN:** A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

- GRUPO I. Establecimiento de bebidas y cafés, con espectáculos.
- GRUPO II. Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos y restaurantes.
- GRUPO III. Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, instalaciones deportivas, cubiertas, etc., incluidas en la Normativa de Ordenación Turística de los Establecimientos Hoteleros de Extremadura.

3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES.** Los locales tendrán que cumplir la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, y, cumplirán en las zonas de residencia de usos hoteleros las condiciones de patios y tamaño de locales fijadas en la presente normativa para el uso de la vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Artículo 47. Uso de espectáculos y salas de reunión.

1. **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

2. **CLASIFICACIÓN:** A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

- GRUPO I. Establecimiento con usos recreativos, culturales y de espectáculos.
- GRUPO II. Resto de establecimientos públicos de salas de reunión, afectos a otros usos permitidos.

3. **CONDICIONES DE LOS LOCALES:** En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente, cuyo criterio será superior.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,20 m (un metro y veinte centímetros).

Los establecimientos del GRUPO II cumplirán simultáneamente las condiciones establecidas para los usos permitidos.

Artículo 48. Uso educativo y cultural.

1. **DEFINICIÓN:** Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

2. CLASIFICACIÓN: A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

- GRUPO I: Corresponde a los centros de propiedad pública.
- GRUPO II: Corresponde a los centros de propiedad privada.

3. CONDICIONES DE LOS LOCALES: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

Artículo 49. Uso sanitario.

1. DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

2. CLASIFICACIÓN: A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

- GRUPO I. Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios (clínicas veterinarias).
- GRUPO II. Consultas de médicos sin régimen de internado.

3. CONDICIONES DE LOS LOCALES: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Uso Hotelero que le fueren de aplicación.

Artículo 50. Uso religioso.

1. DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

2. CLASIFICACIÓN: A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

- GRUPO I: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
- GRUPO II: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

3. CONDICIONES DE LOS LOCALES: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en el caso del grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del uso Hotelero. En todo caso, para las construcciones comprendidas en el Grupo I se estará a lo dispuesto para los edificios de Uso de Espectáculos y Salas de Reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc.

Artículo 51. Uso deportivo.

1. DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

2. CLASIFICACIÓN: A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

- GRUPO I: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
- GRUPO II: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

3. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y ZONAS DEPORTIVAS: Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes y para las del Grupo II las condiciones fijadas para el uso de Espectáculos y Salas de Reunión.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Artículo 52. Uso de espacios y zonas verdes.

1. DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las vías de la red principal, de las zonas y establecimiento que lo requieran y conseguir una mejor composición estética de esta zona de la ciudad.

2. CLASIFICACIÓN: A los efectos de las presentes Ordenanzas todo el Espacio Libre de Dominio y Uso Público forma un solo Grupo I.

3. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS Y ZONAS VERDES: Los espacios libres de dominio y uso público destinados a zonas verdes, jardines y áreas de juego, incluidos como sistema general y local de nivel urbano señalados con este fin, serán necesariamente de uso y dominio público.

Sólo se permitirán construcciones para servicios como pequeños evacuatorios, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalaciones de bares-quioscos y quioscos de prensa de una superficie total edificable de 20 m² (veinte metros cuadrados) por unidad, separados entre sí al menos 50 m (cincuenta metros), y con una altura máxima de edificación de una planta.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 53. Normativa general.

El límite de la parcela en su fachada o fachadas que coinciden con los planos de alineaciones oficiales se materializará con un

cerramiento tipo que se fije para el polígono, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

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

Se permiten patios abiertos y cerrados. La dimensión mínima de estos patios será la fijada por los retranqueos obligatorios establecidos en el P.P.O.

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

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente y quedan totalmente prohibidos como locales de trabajo.

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

La superficie construida en semisótanos y sótanos no será computable y en caso de que se destinen a aparcamientos cumplirán las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos estén establecidas.

Artículo 54. Elementos computables.

Quedan incluidas en el conjunto de la superficie edificable de la parcela:

- A) La superficie edificable de todas las plantas del edificio situadas sobre rasante, con independencia del uso a que se destinen.
- B) Las terrazas, balcones y vuelos abiertos se computarán al 50%.
- C) Los miradores acristalados cerrados.
- D) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de sus cerramientos y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Artículo 55. Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto de la superficie edificable:

- A) La superficie edificada en plantas bajo rasante, sótanos y semisótanos que no sobrepasen su techo un metro sobre la rasante oficial.
- B) Los patios interiores aunque sean cerrados.
- C) Los soportales y plantas diáfnas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- D) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO

Artículo 56. Usos prohibidos en parcelas industriales.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el artículo 24 de las presentes Ordenanzas.

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

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión de Actividades Clasificadas, como organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

Artículo 57. Usos tolerados en parcelas industriales.

Los usos tolerados para esta Actuación Industrial y que se definen a continuación, se someterán a la normativa aplicable definida en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente.

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

1. La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de Viviendas de Protección Oficial u Ordenanzas Municipales).
2. En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de: acceso independiente de la industria; ventilación directa de todos los locales vivideros; aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

3. La unidad “vivienda” debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

4. La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² (cincuenta metros cuadrados) ni superior a 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados).

B) Aparcamiento-cochera: Se admiten los correspondientes a todos los grupos, grupos I, II, III y IV.

C) Industria: Se admiten los grupos correspondientes, especificados en el resto de Ordenanzas vigentes del P.P.O.

D) Comercio: Se admiten los correspondientes a los grupos I y II. Deberán garantizar la dotación dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² (doscientos metros cuadrados) construidos.

E) Oficinas: Se admiten las correspondientes a todos los grupos, grupos I y II. Deberán garantizar dentro de cada parcela la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados).

F) Hostelería y hoteles: Se admiten los correspondientes a los grupos I y II. Deberán garantizar la dotación dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² (doscientos metros cuadrados) construidos.

G) Espectáculos y salas de reunión: Se admiten todos los grupos, grupos I y II. Deberán garantizar dentro de cada parcela la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados) construidos.

H) Educativo y cultural: Se admiten todos los grupos, grupos I y II. Deberán garantizar, dentro de un círculo de 200 m (doscientos metros) de diámetro y centro en el local de que se trate, de una plaza de aparcamiento por empleado sobre espacio no destinado a vial o espacio libre de uso público.

I) Sanitario: Se admiten los correspondientes a los grupos I y II en planta baja de las edificaciones, y en el resto de las plantas sólo se admitirán los correspondientes al grupo II cuando sea un edificio con usos no residenciales.

J) Religioso: Se admiten los correspondientes a los grupos I y II, en los que se incluyen los depósitos funerarios. Deberán garantizar necesariamente una plaza de aparcamiento por cada 100 m² (cien metros cuadrados) construidos en espacio de propiedad no pública.

K) Deportivo: Se admiten los correspondientes al grupo I en edificios de uso no exclusivo, los correspondientes al grupo II sólo podrán ubicarse en edificio exclusivo.

Artículo 58. Usos obligatorios.

Serán los especificados en el plano de zonificación del presente P.P.O. y Ordenanzas.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 59. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a la obtención de la licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos, previstos en el artículo 180 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, cuyo contenido es el siguiente:

A) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de divisiones de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.

B) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

C) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

D) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

E) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

F) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

G) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

H) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriejo para la preparación de terrenos de cultivos.

I) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

J) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

K) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

L) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

M) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

N) La instalación de invernaderos.

Ñ) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

O) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.

P) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.

Q) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

R) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

S) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta obre en poder del concesionario, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 60. Tipos de licencia.

1. LICENCIA TIPO 1: TRAMITACIÓN ABREVIADA: Se trata de licencias que afectan a obras de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

2. LICENCIA TIPO 2: TRAMITACIÓN NORMAL: Se trata de licencias que afectan a obras de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación especificada, para cada caso. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

Artículo 61. Publicidad y caducidad de las licencias.

1. PUBLICIDAD: Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no

podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de caducidad de la misma. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

2. CADUCIDAD/RENOVACIÓN: Las licencias poseen un periodo de vigencia que es el especificado, para cada tipo en los artículos siguientes. Una vez transcurrido dicho periodo sin haber ultimado los trabajos, a la mitad del mismo sin haberlos iniciado, se entiende que su caducidad se produce automáticamente, extinguiéndose los derechos que amparaba durante su vigencia. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución), siempre que no se modifiquen sus características y a la aplicación del Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Artículo 62. Licencias de obra de nueva planta.

1. REQUISITOS: Será necesario para optar a la licencia de obra de nueva planta que el terreno tenga la condición de solar, o que existan las garantías administrativas reglamentarias de la ejecución de la urbanización con todos los servicios urbanísticos.

2. DOCUMENTACIÓN: Se exigirá la siguiente documentación:

a) Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Antes de iniciar las obras se presentará para la aprobación definitiva de la licencia el Proyecto de Ejecución y proyectos complementarios en su caso.

b) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a una característica determinada, autorización de apertura si fuera procedente.

c) En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

3. TRAMITACIÓN: Procede la tramitación de licencia tipo T-2 (NORMAL).

4. VIGENCIA: La vigencia de una licencia de obras de nueva planta, será de DIECIOCHO MESES.

Artículo 63. Licencias de obra de reforma.

1. REQUISITOS: Las reformas en edificios serán autorizadas sin requisitos previos, siempre que no supongan una alteración del

volumen edificado o un cambio de uso para el cual sea necesario obtener autorización de apertura.

2. DOCUMENTACIÓN:

a) Si la reforma no afecta a elementos estructurales, el expediente aportará planos con el grafismo necesario para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen. Asimismo, se adjuntará un presupuesto de las obras.

b) Si la reforma afecta a elementos estructurales: Proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el capítulo anterior.

c) Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por el Plan, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.

d) Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y si procediera, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido. En cualquier caso, la alteración de uso vendrá claramente expuesta en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

3. TRAMITACIÓN: Procede tramitación T-1 (abreviada) en el supuesto a) y en los restantes casos, la tramitación será tipo T-2 (normal).

4. VIGENCIA: La vigencia de una obra de reforma será de SEIS MESES en todos los casos.

Artículo 64. Licencias de obras en vías públicas.

1. TRAMITACIÓN: Será de tramitación tipo T-1 (abreviada) si sólo afectan a acometidas individuales de parcelas y serán de tramitación tipo T-2 (normal) si afecta a varias parcelas. El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la preparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas. En este segundo caso, se repondrá el pavimento de las calzadas o de los acerados afectados en toda la anchura y longitud de la obra que afecte.

2. VIGENCIA: Será de SEIS MESES.

3. ACCESO A PARCELAS: El ancho de cada acceso no será mayor de 3,50 m (tres metros y cincuenta centímetros) siendo obligación del beneficiario la reparación de los desperfectos causados por la construcción de los accesos a la parcela.

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

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

CAPÍTULO 5. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

Artículo 65. Acceso a parcelas.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m (cinco metros), siendo obligación del beneficiario la reparación de los desperfectos causados por la construcción de los accesos a la parcela.

Artículo 66. Niveles de edificación y rampas.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendiente del +/- 15%, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, aquellas tendrán una pendiente máxima del 20%.

Antes de la conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 m (cinco metros), contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al anterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

Artículo 67. Construcciones de parcelas.

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

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

Artículo 68. Aparcamientos en la vía pública.

Se proyectan aparcamiento en la vía pública dispuestos EN LÍNEA, debido a que la totalidad de las parcelas son industrias TIPO MONTEPOZUELO, y por sí cubren el 50% mínimo de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas, establecido por el artículo 7.d. del Reglamento de Planeamiento. Dicha justificación viene

recogida en el Anejo N° 1. Estudios Complementarios y Resumen de las Características de la Memoria del P.P.O.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 69. Condiciones de las instalaciones.

Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidas al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, elementos que modifiquen la escena urbana, etc. Al efecto, será obligado cumplimiento la Ley del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción, así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse, y las disposiciones legales vigentes sobre estos extremos.

Artículo 70. Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en este polígono industrial ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, sobre Protección del Ambiente Atmosférico, y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero, para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Artículo 71. Aguas residuales.

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

- aceites y grasas.
- mezclas explosivas (sólidas, líquidas o gases).
- materiales nocivos (sólidos, líquidos o gases).
- desechos sólidos o viscosos.
- sustancias tóxicas.
- materiales con colorantes o colorantes.
- líquidos calientes a más de 40 grados centígrados.
- desechos corrosivos.
- desechos radiactivos.

A efectos de fijar el índice de calidad de los vertidos de agua residuales a la red de alcantarillado, estos no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas:

- sólidos rápidamente sedimentables: 15 mg/l.
- temperatura (grados centígrados): 40.
- pH: 5,5-11.
- grasas: 100 mg/l.
- cianuros libres: 2 mg/l.
- cianuros (ión): 10 mg/l.
- dióxido de azufre: 20 mg/l.
- fenoles totales: 5 mg/l.
- formaldehído: 15 mg/l.
- amoníaco: 1,5 mg/l.
- sulfuros libres: 0,5 mg/l.
- aluminio: 30 mg/l.
- arsénico: 2 mg/l.
- bario: 20 mg/l.
- boro: 4 mg/l.
- cadmio: 1 mg/l.
- cobre: 5 mg/l.
- cromo hexavalente: 1 mg/l.
- cromo total: 5 mg/l.
- cinc: 5 mg/l.
- estaño: 4 mg/l.
- hierro: 2 mg/l.
- manganeso: 4 mg/l.
- mercurio: 0,2 mg/l.
- níquel: 10 mg/l.
- plomo: 2 mg/l.
- selenio: 2 mg/l.

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

Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas.

Artículo 72. Ruidos.

Se permitirán los ruidos siempre que no sobrepasen los 90 dB(A), medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y AISLAMIENTO

Artículo 73. Condiciones de protección contra incendios.

En tanto que el Ayuntamiento no adopte una normativa específica para prevenir los incendios, regirán los artículos de esta Ordenanza que se refieran a este extremo, y la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 de CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS, así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse.

Todos los itinerarios susceptibles de ser utilizados por un vehículo del Servicios de Bomberos tendrán expedito el paso, en general, ningún edificio podrá construirse de manera que su distancia máxima a un acceso rodado impida el normal desenvolvimiento de una operación de extinción de incendios.

La red de hidrantes contra incendios habrá de ser homologada por el Ayuntamiento, y se garantizará presión y caudal permanente en la misma mediante su empalme a depósito regulador.

Todos los locales de uso público dispondrán al menos de un extintor de 10 Kg por cada 100 m² (cien metros cuadrados), si la normativa específica para el local no dispusiera otras especificaciones más estrictas.

Todas las puertas de acceso a locales públicos de todos los usos, abrirán hacia el exterior. En usos en los que se prevea una concentración de público superior a cien personas, será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales.

Los locales descritos en el párrafo anterior habrán de construirse y decorarse con materiales ignífugos. El Ayuntamiento, a propuesta de sus servicios técnicos, procederá a la clausura de aquellos locales en los que se haya empleado material inflamable.

Artículo 74. Condiciones de aislamiento.

Serán de obligado cumplimiento las Normas Básicas de la NBE-CT sobre CONDICIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS y NBE-CA sobre CONDICIONES ACÚSTICAS EN LOS EDIFICIOS, así como las posteriores modificaciones o sustituciones que pudieran legislarse.

El Ayuntamiento podrá, dentro del marco de la legislación aplicable a las Haciendas Locales, estudiar la concesión de beneficios en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, aranceles, y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una especial atención a los aspectos de ahorro energético, tales como aislamientos suplementarios, instalaciones de fuentes energéticas por aprovechamiento de la radiación solar o la fuerza eólica, etc.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 75. Condiciones generales.

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, y en concreto en los artículos 382 y 383 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las ordenanzas del presente P.P.O., regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio edilicio en el que se desarrolle la actividad humana.

Por consiguiente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obra, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

Artículo 76. Normas.

A) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

B) Se permiten los revocos, siempre que estén bien terminados. Los propietarios de las edificaciones quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.

C) Tanto las paredes medianeras, como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra acabada.

D) Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados, y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos y según las prescripciones de las presentes Ordenanzas en el artículo 20. La empresa usuaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

E) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramento de fachada, aquél que da frente a cualquier vía pública.

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

G) El Ayuntamiento en virtud de las atribuciones que le confiere la Ley del Suelo y sus Reglamentos, podrá dictar las órdenes de ejecución que estime oportunas con el fin de mantener las condiciones estéticas de la presente actuación residencial.

TÍTULO IV: NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN Y NORMAS

Artículo 77. Suelo viario.

1. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:** Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

2. **CONDICIONES DE VOLUMEN:** No se admite ningún volumen.

3. **CONDICIONES DE USO:** Serán las siguientes:

— Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.

— Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal, excepto los pasos para acceso a parcelas.

Artículo 78. Suelo dotacional: Zonas verdes.

1. **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:** La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones vegetales que correspondan a la zona climática. Estos espacios deberán ser ordenados convenientemente y en ellos se incluirán los correspondientes mobiliarios urbanos de parques y jardines.

2. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:** Serán edificables en las condiciones previstas en el artículo 52 de las presentes Ordenanzas, como obras promovidas por el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, al tratarse de un espacio público administrado por él.

— Ocupación máxima de la parcela: 3% (tres por ciento) de la parcela.

— La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².

3. **CONDICIONES DE USO:** Uso exclusivo y básico de ESPACIOS Y ZONAS VERDES, para tránsito peatonal, excepto los pasos para accesos a garajes.

Artículo 79. Suelo dotacional: Zona de servicios.

1. **DEFINICIÓN:** Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento de la actuación industrial, tales como equipos de elevación, centros de transformación, casetas y/o armarios de telefonía, contadores y equipos de alumbrado, etc.

2. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

— Retranqueos de edificación y a otras edificaciones: libre.

— Ocupación máxima de la parcela: La necesaria para la instalación específica.

3. **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

— Superficie edificable: la necesaria para las instalaciones permitidas.

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

Artículo 80. Suelo dotacional: Equipamiento dotacional deportivo.

1. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

— Retranqueos: frontal mínimo de 5 m.

— Ocupación máxima de la parcela: 50% (cincuenta por ciento) de la parcela.

2. **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

— La superficie máxima construible sobre rasante: será la resultante de la aplicación de una edificabilidad de 1,00 m²/m² (un metro cuadrado de techo sobre metro cuadrado de parcela), con los criterios de medición expresados en las presentes Ordenanzas.

— Altura máxima: TRES PLANTAS, según los criterios de los artículos 15 y 16 de las presentes Ordenanzas.

3. **CONDICIONES DE USO:**

Se permitirán los siguientes usos, siempre que se consideren como DOTACIONES PÚBLICAS, según se establece en los artículos 14.1.2, 31 y 74 de la LSOTEX

— Uso básico: práctica del deporte al aire libre.

Conforme a lo expresado en el apartado 2.2 del Anejo nº I del P.P.O., deberá localizarse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 200,15 m² de superficie de parcela o fracción.

Artículo 81. Suelo dotacional: Equipamiento dotacional social y comercial.

1. **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

— Retranqueos: frontal mínimo de 5 m.

— Ocupación máxima: 50% (cincuenta por ciento) de la parcela.

2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

— La superficie máxima construible sobre rasante: será la resultante de la aplicación de una edificabilidad de 1,00 m²/m² (un metro cuadrado de techo sobre metro cuadrado de parcela), con los criterios de medición expresados en las presentes Ordenanzas.

— Altura máxima: TRES PLANTAS, según los criterios de los artículos 15 y 16 de las presentes Ordenanzas.

3. CONDICIONES DE USO:

Se permitirán los siguientes usos, siempre que se consideren como DOTACIONES PUBLICAS, según se establece en los artículos 14.1.2, 31 y 74 de la LSOTEX.

PARA EL EQUIPAMIENTO COMERCIAL:

— Uso básico: COMERCIAL en todos sus grupos.

— Usos tolerados: OFICINAS, HOTELERO Y HOSTELERO, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN, EDUCATIVO Y CULTURAL, SANITARIO Y RELIGIOSO, en todos sus grupos.

— Usos prohibidos: Los restantes.

PARA EL EQUIPAMIENTO SOCIAL:

— Usos básicos: ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN, EDUCATIVO Y CULTURAL, SANITARIO Y RELIGIOSO, en todos sus grupos.

— Usos tolerados: OFICINAS, HOTELERO Y HOSTELERO, en todos sus grupos.

— Usos prohibidos: Los restantes.

Conforme a lo expresado en el apartado 2.2 del Anejo nº 1 del P.P.O., deberá localizarse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 200,15 m² de superficie de parcela o fracción.

Artículo 82. Suelo industrial: Parcelas industriales.

1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

— Retranqueos mínimos: frontal: 5,00 m (cinco metros)

lateral: 0,00 m/ 3,00 m (cero o tres metros)

posterior: 3,00 m (tres metros)

— Se autorizan las tipologías de edificación adosadas, aisladas y pareadas.

— En caso de tipología adosada los retranqueos serán frontal y posterior. Para la tipología de pareada se aplicarán los retranqueos frontal, posterior y lateral por el lindero no adosado. En el caso de la tipología aislada se aplicarán todos los retranqueos.

— Ocupación máxima de parcela: 80% (ochenta por ciento).

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

— Parcela mínima: 300 m².

— Fachada mínima: 10,00 m.

2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

— La superficie máxima construible sobre rasante: será la resultante de la aplicación de una edificabilidad de 1,0894 m²/m² (un metro cuadrado ocho decímetros cuadrados y noventa y cuatro centímetros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de parcela), con los criterios de medición expresados en las presentes Ordenanzas.

— Altura máxima de la edificación: TRES PLANTAS y 10,50 m (diez metros y cincuenta centímetros) de altura de la arista de coronación, según los criterios de los artículos 15 y 16 de las presentes Ordenanzas. Excepcionalmente y a causa de la actividad o del proceso productivo industrial podrá autorizarse mayor altura.

3. CONDICIONES DE USO:

— Según condiciones de uso industrial y compatibles con industrial, así como, los usos tolerados y obligatorios recogidos en los artículos 57 y 58 de las presentes Ordenanzas.

Conforme a lo expresado en el apartado 2.2 del Anejo nº 1 del P.P.O., deberá localizarse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 200,15 m² de superficie de parcela o fracción.

Artículo 83. Aplicación general de las normas de cada zona.

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

En cuanto a la interpretación de documentos se estará según lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y de las presentes Ordenanzas.

Badajoz, septiembre de 2004.