



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector "Parque Empresarial Espacio de los Servicios Medio Ambientales al Sector Ovino", en Castuera. (2009063533)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de septiembre de 2009, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Castuera no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre —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.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 56 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del arts. 71 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal.

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

**ACUERDA :**

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

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del 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 la 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 la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º
El Presidente,
JOSÉ TIMÓN TIEMBLO,

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 24 de septiembre de 2009, se aprueban su ficha y ordenanzas regulatoras, quedando redactadas como sigue:

PARÁMETROS GENERALES**tabla resumen PP**

uso	EDIFICABILIDAD C.H.		APROVECHAMIENTO	
	proyectada (m ² c.)		Proyectado (m ² c u.c.)	
EXPLOTACIONES	71363,69	1,00	71363,69	
INDUSTRIA A SOCIADA	152.423,74	1,00	152.423,74	
INDUSTRIA ESCAPARA TE	63.573,24	1,00	63.573,24	
INDUSTRIA NIDO	81734,98	1,00	81734,98	
INDUSTRIA MEDIANA	92.276,12	1,00	92.276,12	
TERCIARIO	11931,98	1,00	11931,98	
	473.303,75		473.303,75	
coeficientes	1,0000	> 0,6280	1,0000	0,6280

**CESIONES**

	standard LSOTEX 15/2001		CÓMPUTO SUPERFICIES DE PP	
	standard	superficie (m ² s)	superficie (m ² s)	Δ (m ² s)
parques, jardines y zonas de recreo	10% sup sector	75.369,04	91.589,59	16.220,55
equipamientos	5% sup sector	37.684,52	38.150,44	465,92

aparcamientos	privados	1 plaza/100m ² c	4.733	8.637	3904
	públicos	1 plaza/200m ² c	2.367	2.375	8

OBSERVACIONES

Para descartar afección sobre el patrimonio arqueológico no detectado, previo al comienzo de las obras se deberá efectuar una prospección arqueológica superficial de todo el área. Dicha prospección, con cargo al promotor, deberá ser realizada por parte de técnicos especializados en toda la zona de actuación. Su objetivo será localizar y caracterizar yacimientos arqueológicos y determinar la posible afección del proyecto respecto a los mismos. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio determinará las medidas correctoras pertinentes que de manera preferente establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

La tipología de obra drenaje tubular será de marcos prefabricados, con la correspondiente capacidad de desagüe de la avenida de periodo de retorno T= 500 años”.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.

1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

El presente Plan Parcial se atenderá a lo dispuesto en los informes sectoriales que se redacten sobre el mismo.

En particular, a lo ya dictaminado por los siguientes informes:

- Consejería de Cultura y Turismo, Dirección General de Patrimonio Cultural (informe 26/08/09):

“...Para descartar afección sobre el patrimonio arqueológico no detectado, previo al comienzo de las obras se deberá efectuar una prospección arqueológica superficial de todo el área. Dicha prospección, con cargo al promotor, deberá ser realizada por parte de técnicos especializados en toda la zona de actuación. Su objetivo será localizar y caracterizar yacimientos arqueológicos y determinar la posible afección del proyecto respecto a los mismos. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio



determinará las medidas correctoras pertinentes que de manera preferente establecerán la conservación de los restos como criterio básico”.

- Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino, Confederación Hidrográfica del Guadiana (informe 20/05/09):

“Según la documentación aportada, el resultado de los cálculos concluye que es necesaria una obra de drenaje transversal ODT con un diámetro mínimo de 1.800 mm.

No obstante, es necesario sustituir la tipología de obra drenaje tubular por marcos prefabricados, con la correspondiente capacidad de desagüe de la avenida de periodo de retorno $T= 500$ años”.

1.1. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL.

El objeto del presente Plan Parcial de Ordenación de Desarrollo es establecer la Ordenación Detallada del Sector SR02 clasificado como urbanizable por la Modificación nº 27 de las NNSS del Ayuntamiento de Castuera.

1.2. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD.

El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.

Las determinaciones del Plan Parcial obligan por igual a la Administración y a los particulares.

La entrada en vigor del Plan Parcial le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

1.3. INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO.

El presente Plan Parcial es de iniciativa pública municipal y se ejecuta por el sistema de actuación de expropiación.

El Excmo. Ayuntamiento de Castuera conjuntamente con la Entidad Pública Empresarial de Suelo Sepes, serán las entidades actuantes en el desarrollo y ejecución del Sector en virtud del Convenio suscrito a tal fin en fecha.

1.4. DETERMINACIONES.

El presente Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:

- Asigna usos pormenorizados delimitando las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos.
- Señala las reservas de suelo dotacional.
- Redacta ordenanzas de zona para cada una de las calificaciones en que divide su ámbito.
- Define las áreas de movimiento de la edificación y los retranqueos mínimos obligatorios.
- Define el trazado viario del sector y su enlace con el viario existente, señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos.



- Define el trazado y características de las redes de infraestructuras, así como condiciones para su realización.
- Establece la organización y gestión de la ejecución. Analiza los costes totales previstos para la Actuación, de acuerdo a los servicios y obras de urbanización proyectados e incluyendo los costes de suelo en los que se ha incurrido.
- Establece medidas contra la contaminación acústica a ser cumplidas por la urbanización y/o las obra a ejecutar.

1.5. CONTENIDO.

El PPO consta de los siguientes documentos:

- Documento 1 Memoria:
 - Memoria Informativa.
 - Memoria Justificativa.
 - Anexos.
- Documento 2 Normativa Urbanística:
 - Ordenanza General.
 - Ordenanza Particular.
- Documento 3 Planos.

1.6. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Castuera sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.

La interpretación del Plan Parcial se hará conforme los contenidos determinados en el artículo anterior, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:

- Referencias a obras civiles o elementos firmes preexistentes.
- Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en las Ordenanzas Regulatoras.
- Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
- Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en la Memoria.
- Textos explicativos y descriptivos de la Memoria.
- En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.
- En lo referente a infraestructuras básicas y obras de urbanización el carácter vinculante o indicativo de las determinaciones será el siguiente:

Vinculante:

- Trazado viario.



- Características funcionales y generales de las infraestructuras básicas.
- Calificación pormenorizada.
- Reserva de dotaciones.
- Ordenanzas de uso y edificación.

Indicativo:

- Altimetría general asignada a las intersecciones viarias.
- Secciones tipo de viario, que podrán reajustarse con sujeción en todo caso a sus características funcionales.
- Características específicas de los sistemas de infraestructuras básicas.

1.7. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial forma parte de un Programa de Ejecución.

La ejecución de cualquiera de las obras de viario o infraestructura previstas en el Plan Parcial requerirá la aprobación previa del consiguiente Proyecto de Urbanización para el conjunto del interior del sector.

La conclusión de la obra de urbanización interior y de su conexión con viario existente y con las redes generales de abastecimiento de agua, abastecimiento y energía eléctrica conferirá a los terrenos la condición de urbanos.

1.8. REGULACIÓN DEL SUELO.

El Plan Parcial regula el suelo mediante:

- Remisión genérica a las Condiciones Generales de Urbanización, de la Edificación, de Protección del Medio Ambiente, Procedimiento y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el documento de Normas Subsidiarias, a cuya estructura se ajusta la regulación del Plan Parcial.
- Articulado complementario de lo anterior recogido en estas ordenanzas.
- Calificaciones particulares aplicables en las distintas áreas de ordenanza o calificaciones en que se divide el sector a efectos de regulación.

1.9. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

La subdivisión en parcelas de las manzanas dibujadas en los planos de Ordenación, podrá realizarse mediante segregaciones o Proyectos de Parcelación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No incrementar la superficie edificable ni la ocupación total asignadas a la manzana o parcela originaria.
- Respetar las condiciones de parcela mínima marcadas en las Ordenanzas.
- Distribuir la superficie edificable total entre las parcelas resultantes cumpliendo los índices de edificabilidad neta previstos en la ordenanza.
- La superficie edificable resultante no podrá ser superior a la de la parcela originaria.

- Cada una de las parcelas resultantes cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada en el Plan Parcial.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- Ninguna edificación industrial tendrá acceso por vial en “fondo de saco” de carácter definitivo como consecuencia de una segregación o parcelación.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- La agrupación de varias parcelas de la misma ordenanza es posible sin que ello signifique cambio de ordenanza para la parcela resultante. El área de movimiento de la edificación de la nueva parcela se obtendrá de la eliminación de los retranqueos laterales de las originales en el lindero por donde se agrupan, sin que ello suponga ni aumento de coeficiente de ocupación si estuviera señalado ni aumento de la edificabilidad permitida.
- La instalación de centros de transformación o maniobra eléctrica de carácter local, subestación eléctrica, depósitos, bombeo u otras instalaciones análogas, es plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados, por lo que la segregación de parcelas adscritas a estos centros podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

1.10. ÁREAS DE ORDENANZA.

El Plan Parcial distingue seis áreas de ordenanza, en función del uso con que se califica el suelo y de la tipología de la edificación:

- Zonas de espacios libres:

ZV		ZONAS VERDES
V		RED VIARIA

- Zonas edificables:

EXP		EXPLOTACIONES
IND	IND-asoc	INDUSTRIA ASOCIADA
	IND-esc	INDUSTRIA ESCAPARATE
	IND-nido	INDUSTRIA NIDO
	IND-med	INDUSTRIA MEDIANA
TER		TERCIARIO
EQ	EQ-A	
	EQ-B	
	EQ-C	
	EQ-D	



1.11. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización del Sector o de Unidades de Actuación, en desarrollo de las previsiones fijadas en el presente Plan Parcial, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan Parcial, sin perjuicio de poder efectuar adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución de las obras.

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a las determinaciones de la Ley del Suelo, de las Normas Subsidiarias y del presente Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito.

1.12. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Para descartar afección sobre el patrimonio arqueológico no detectado, previo al comienzo de las obras se deberá efectuar una prospección arqueológica superficial de todo el área. Dicha prospección, con cargo al promotor, deberá ser realizada por parte de técnicos especializados en toda la zona de actuación. Su objetivo será localizar y caracterizar yacimientos arqueológicos y determinar la posible afección del proyecto respecto a los mismos. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio determinará las medidas correctoras pertinentes que de manera preferente establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

1.12.1. Redes de alcantarillado.

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

- El sistema de alcantarillado será separativo, es decir, mediante redes independientes de aguas residuales y de pluviales.
- Se dispondrán acometidas independientes en parcelas para las redes de aguas residuales y de pluviales.
- Las tapas de los pozos serán resistentes al tráfico pesado.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras, preferentemente en la zona de aparcamientos reservado en el diseño de las vías a este efecto.
- Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino, Confederación Hidrográfica del Guadiana (informe 20/05/09):

Se sustituirá la tipología de obra drenaje tubular por marcos prefabricados, con la correspondiente capacidad de desagüe de la avenida de periodo de retorno T= 500 años”.

1.12.2. Red de Abastecimiento de Agua.

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

- Tuberías de PVC o fundición.



- Las tuberías irán bajo aceras, o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La red de distribución será mallada, únicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco podrá ser ramificada.
- Las válvulas de corte que definan los polígonos se instalarán próximas a las derivaciones y en los puntos bajos. Dispondrán de desagües con acometidas a la red de alcantarillado.
- Se instalarán mecanismos de purga automática.
- La red de agua estará siempre por encima de la red de alcantarillado y a ser posible por debajo de la de gas, manteniendo las distancias que marque la normativa municipal.

1.12.3. Redes de Energía Eléctrica.

Los centros de transformación o maniobra eléctrica local podrán emplazarse, aún no estando expresamente señalados en el Plano de Ordenación pormenorizada, en cualquiera de las zonas previstas en el Plan Parcial, con los siguientes condicionantes:

- Emplazamiento: Espacios libres o áreas de retranqueo obligatorio siempre que no impidan el acceso.
- Edificabilidad computable: Ninguna.
- Parcelación: Las parcelas destinadas a este uso podrán segregarse de suelos dotacionales, espacios libres, viario o cualquiera de las zonas establecidas en el Plan Parcial. La segregación podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación del Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por la condición de parcela única y/o indivisible, o de espacio libre o de equipamiento, que pudiera corresponder a la parcela sobre la que se define y de la que se segrega. Dicha parcelación deberá sujetarse a los siguientes condicionantes:
 - El emplazamiento del centro de transformación sobre la parcela no debe impedir su acceso, ni perjudicar a la edificación.
 - Edificabilidad computable por el emplazamiento: Ninguna.
 - Tamaño de la parcela: En función de los requisitos técnicos aplicables y exigidos por la empresa suministradora.
 - Uso permitido: centro de transformación de media a baja tensión eléctrica.
 - Usos compatibles: Infraestructuras.
 - Usos prohibidos: Todos los demás.



1.12.4. Redes de Gas.

Todas las tuberías de distribución de gas se realizarán enterradas de zanjas, con un trazado que en ningún caso se superponga con las de los demás servicios de la urbanización y efectuándose previamente a las obras de pavimentación para evitar posibles roturas.

1.12.5. Red Viaria.

Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

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

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de doscientos veinte (220) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo para los vehículos pequeños y de doscientos cuarenta (240) por quinientos (500) centímetros para los vehículos grandes. Las plazas para usuarios minusválidos serán de trescientos sesenta (360) centímetros de ancho por quinientos (500) centímetros de largo como mínimo en el caso de su situación en batería, y se procurará su ubicación en los lugares de máxima accesibilidad y cercanía a las áreas peatonales y aceras.

Para el diseño de la red viaria se estará a lo dispuesto en el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.

2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

En cuanto a las condiciones de edificación, se aplicará la más restrictiva de las siguientes disposiciones:

- Las mencionadas en el presente artículo.
- Las mencionadas en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), o aquel que se encuentre en vigor en el momento de redactar el proyecto de edificación.

2.1. ACCESOS A PARCELAS.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m. No obstante el Ayuntamiento podrá aprobar soluciones distintas a la anterior por razones ligadas principalmente a los sistemas de producción o de funcionamiento de la actividad.

El promotor de las obras quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos que proyecte.

2.2. CERRAMIENTOS DE PARCELA.

El límite de la parcela en su frente o laterales a vía pública, en el caso de parcelas de edificación aislada y pareada, se materializará como norma general con un cerramiento



de hormigón gris hasta una altura máxima de 0,50 m y de bastidores metálicos hasta una altura máxima total de 2,5 m. Se procurará plantar un seto vegetal detrás, en el interior de las parcelas, de este cerramiento. En las medianeras se podrá utilizar cualquier cerramiento incluso malla metálica de simple torsión sobre postes metálicos.

Estas condiciones de los cerramientos medianeros se podrán variar particularmente por motivos de diseño previa aprobación municipal.

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

Quedan prohibidos los remates agresivos o punzantes en la coronación de muros y cierres metálicos.

2.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5,00 m.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si éstas tienen locales de trabajo o viveros, o la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente. 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. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

La superficie de sótanos y semisótanos será computable salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las ordenanzas del municipio.

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros y marquesinas.

2.4. CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Los locales donde se sitúen puestos de trabajo deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- Tendrán una superficie mínima por puesto de trabajo de 10 m² y un volumen de 25 m³.
- La anchura mínima de pasillos, rampas y accesos será de 1,20 m.
- Todos los locales tendrán iluminación y ventilación directa del exterior, permitiéndose para los aseos conductos de ventilación. La superficie de iluminación será, como mínimo, de un décimo de la del local correspondiente pudiendo reducirse la de ventilación a un mínimo de la mitad de la iluminación.



- Tendrán aseos independientes para los dos sexos las empresas de más de 10 trabajadores en servicios de administración o comercial desarrollada en el interior de la edificación, y contarán con un inodoro y un lavabo por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m². Toda empresa, o local de uso independiente, contará con, al menos, un aseo equipado.
- Las escaleras tendrán una anchura no menor de 100 cm cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm hasta una capacidad de 150; y de 130 cm para capacidades mayores de 150 puestos de trabajo.

2.5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

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

- Elementos computables:
 - La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
 - Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
 - Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- Elementos excluidos:
 - Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las edificaciones, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc. si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizarán como superficie ocupada de la parcela.
 - Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

2.6. TIPOS DE USOS.

En razón de su idoneidad en cada zona se establecen los siguientes tipos de usos: (Anexo I RPE).

- Uso global.

Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos.

- Uso pormenorizado.

El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.



- Uso mayoritario.

En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

- Uso compatible.

El que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

3. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Las siguientes prescripciones se aplicarán sin perjuicio de otras regulaciones de las NNSS del Ayuntamiento de Castuera en materia de Medio Ambiente, Normativa sectorial o Normas de Rango superior que pudieran ser de aplicación.

3.1. EMISIONES GASEOSAS.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Legislación vigente, y en todo caso las emisiones deberán cumplir la Normativa municipal así como la de los Organismos y Administraciones competentes en la materia.

3.2. AGUAS RESIDUALES.

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por similitud de efectos se señalan a continuación:

- Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuego o explosiones. La medida efectuada con explosímetro no superará en ningún momento el 5% del límite inferior de explosividad.
- Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que puedan provocar obstrucciones en el alcantarillado o interferir el normal funcionamiento del sistema depurador. Están incluidos grasas tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, entrañas, sangre, arenas, piedras, trozos de metal, paja, trapos, plásticos, maderas, alquitrán, asfalto, residuos de combustión, aceites, etc., y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm.
- Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloraciones que no se eliminen en el proceso depurador. Se incluyen: lacas, pinturas, barnices, colorantes, tintas, etc.
- Residuos corrosivos: Sustancias que provoquen corrosión en la red de alcantarillado o en las instalaciones de depuración. Se incluyen ácidos y álcalis concentrados, oxidantes fuertes, etc.
- Radionucleidos de naturaleza, cantidades o actividades tales que tengan carácter de residuo radiactivo, según la legislación vigente.



- Materias nocivas y sustancias tóxicas: Sustancias en cantidades tales que por sí solas o por interacción con otros desechos puedan causar molestias públicas o peligro para el personal encargado del mantenimiento de las instalaciones.
- Fármacos que puedan producir graves alteraciones a la estación depuradora, aun en pequeñas concentraciones, como por ejemplo los antibióticos.
- Cualesquiera otros que tengan efectos negativos sobre el medio.
- Cuando dos o más industrias o actividades generen vertidos considerados como tóxicos o peligrosos (metales pesados) así como cualquier otro parámetro contaminante que pueda afectar de forma sinérgica al funcionamiento de la Estación Depuradora, será el órgano competente del Ayuntamiento quien podrá adoptar las medidas que considere oportunas, incluso modificando los límites admisibles de vertidos para aquellos parámetros que se especifican en el siguiente artículo.

En relación con otras sustancias y compuestos se estará a lo dispuesto a la legislación al respecto que sea de aplicación.

3.3. LIMITACIONES FÍSICO-QUÍMICAS.

Además de los vertidos citados en el artículo anterior, queda prohibido todo vertido cuyas características físico-químicas superen en cualquier momento alguna de las siguientes concentraciones:

PARÁMETROS	VALORES
T (°C)	50 °C
pH (comprendido entre)	5,5-9
Aceites y grasas	150 mg/l
Aluminio (Al)	2 mg/l
Amoniaco	100 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	10 mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio (Cd)	0,5 mg/l
Cianuros	1 mg/l
Cinc (Zn)	10 mg/l
Cloro	1 mg/l
Cobre (Cu)	3 mg/l
Cromo hexavalente (Cr)	0,5 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Dióxido de azufre (SO ₂)	10 mg/l
DBO ₅	500 mg/l
DQO	900 mg/l



Estaño (Sn)	2 mg/l
Fenoles totales (C ₆ H ₅ OH)	2 mg/l
Fluoruros	12 mg/l
Fósforo total (P)	15,2 mg/l
Hierro (Fe)	1 mg/l
Manganeso (Mn)	2 mg/l
Mercurio (Hg)	0,1 mg/l
Níquel (Ni)	5 mg/l
Nitrógeno total	73 mg/l
Plomo (Pb)	1 mg/l
Selenio (Se)	1 mg/l
Sólidos en suspensión	500 mg/l
Sulfatos	1.000 mg/l
Sulfuros	0,3 mg/l
Conductividad eléctrica	3.000 uS/cm
Zinc	5 mg/l
Formaldehido	15 mg/l
Toxicidad	15 equitox/m
Monóxido de carbono	100 mg/l
Ácido ciahídrico	10 mg/l
Dióxido de carbono	5.000 mg/l

3.4. INSTALACIONES DE PRETRATAMIENTO.

Todas las industrias que estén autorizadas a verter, e incluso aquellas que realicen pretratamiento deberán colocar una reja de desbaste de 75 mm antes del vertido a la alcantarilla.

En los casos en que sea exigible una instalación de pretratamiento de vertidos, el usuario deberá presentar el proyecto de la misma al Ayuntamiento e información complementaria al respecto, para su revisión y aprobación previa, sin que puedan alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

Se exigirá la instalación de sistemas de toma de muestra y de medida de caudal.

El usuario será responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de la instalación a que hubiera lugar. El Ayuntamiento estará facultado para inspeccionar y comprobar su funcionamiento.

3.5. DESCARGAS ACCIDENTALES.

Los usuarios deberán tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos prohibidos o que superen los límites señalados en el presente documento.

Si se produjese alguna situación de emergencia por descarga accidental, el usuario deberá comunicar al Ayuntamiento, lo más rápidamente posible, dicha situación, con



objeto de que se tomen las medidas oportunas de protección de las instalaciones y del cauce receptor. El usuario deberá también, y a la mayor brevedad posible, usar de todas aquellas medidas de que disponga a fin de conseguir que los productos vertidos lo sean en la mínima cantidad posible o reducir al máximo su peligrosidad. De inmediato remitirá un informe completo detallando volumen, duración y características del vertido producido, hora y fecha en que se comunicó al Ayuntamiento, así como las medidas adoptadas para evitar que se produzca de nuevo.

3.6. DESCARGAS LIMITADAS.

Los pretratamientos para ciertas descargas limitadas, especialmente las que contienen metales pesados, a fin de obtener las concentraciones exigidas en estas Ordenanzas podrían ser sustituidos por un tratamiento conjunto final en la depuradora, siempre que sea técnica y económicamente factible según criterio del Ayuntamiento y mediante pago de la tasa especial de desagües limitados que a tal efecto se establezca.

3.7. ACCIONES REGLAMENTARIAS.

Los vertidos a la red de alcantarillado que no cumplan cualquiera de las limitaciones o prohibiciones que se especifican en la presente Normativa, darán lugar a que el Ayuntamiento adopte alguna de las medidas siguientes:

- Prohibición total del vertido cuando, existiendo el incumplimiento, éste no pueda ser corregido en las instalaciones del usuario ni en las de la Actuación.
- Exigir al usuario la adopción de las medidas necesarias en orden a la modificación del vertido, mediante un pretratamiento del mismo, o modificación en el proceso que lo origina.
- Exigir al responsable de efectuar, provocar o permitir la descarga, el pago de todos los gastos y costos adicionales a que la Administración haya tenido que hacer frente como consecuencia de los vertidos, por desperfectos, averías, limpieza, etc.
- Aplicación de sanciones.

3.8. REGISTRO MUNICIPAL DE VERTIDOS.

Toda actividad industrial que genere aguas residuales deberá estar inscrita en el Registro Municipal de Vertidos, siendo condición indispensable para obtener la preceptiva autorización de vertidos.

A efectos simplificadores, los vertidos puramente domésticos, se presupone que cumplen las limitaciones impuestas, por lo que no será necesaria su inscripción en el Registro Municipal de Vertidos.

3.9. INFORMACIÓN SOBRE EL VERTIDO.

Será responsable del vertido la persona física o jurídica que ostente la propiedad del inmueble, finca o explotación.

La solicitud de autorización del vertido del establecimiento industrial se tramitará mediante escrito de petición dirigido al Sr. Alcalde. La petición irá firmada por el representante legal de la empresa o persona autorizada.



La inscripción en el registro, que se formalizará en impreso oficial, deberá proporcionar como mínimo la siguiente información:

1. Nombre, dirección de la persona física o entidad jurídica del solicitante, así como los datos de identificación del representante que efectúa la solicitud.
2. Volumen de agua que consume la industria.
3. Volumen de agua residual que descarga a la Red de Alcantarillado y régimen de la misma.
4. Constituyentes y características de las aguas residuales.
5. Descripción de la actividad, instalaciones y procesos que se desarrollan.
6. Plano de situación, planta, conducciones, instalaciones mecánicas y detalle de la red de alcantarillado de la industria hasta su acometida a la red Municipal.

El Ayuntamiento podrá requerir la información complementaria que estime necesaria para completar el Registro del Vertido.

3.10. CONTESTACIÓN MUNICIPAL.

Vista la petición de autorización de vertido, el Ayuntamiento estará facultado para:

1. Conceder la autorización de vertido sin más limitaciones, o bien conceder la autorización de vertido reduciendo las limitaciones físico-químicas del vertido.
2. Solicitar información adicional que permita establecer con exactitud las características del vertido en cuanto a volumen y cargas contaminantes.
3. Requerir la instalación de sistemas de pretratamiento previos a la conexión a la red de alcantarillado municipal.
4. Denegar la solicitud de autorización del vertido.

3.11. CONTADOR DE AFORO DE VERTIDOS.

En los casos en que no haya una concordancia entre el caudal de aguas vertidas y las consumidas, el servicio de saneamiento podrá exigir al titular de la petición de autorización de vertido la instalación de un contador de aforo de caudales.

3.12. FIN DE LA AUTORIZACIÓN DE VERTIDO.

A menos de pacto especial, las autorizaciones de vertido se entienden estipuladas por el plazo indicado en la póliza, bastando para terminarlas, salvo pacto en contrario, la comunicación de un preaviso dado por alguna de las partes con un mes de antelación.

3.13. RUIDOS.

Se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial o específica del Ayuntamiento de Castuera y en todo caso las industrias ubicadas en el polígono industrial no podrán superar los 80 db (A), medidos una distancia de 3,5 metros del perímetro exterior del polígono o factoría y a cualquier altura.



3.14. APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

Además de lo preceptuado en las presentes Normas, los usuarios de las industrias y edificaciones deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

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

4. CONDICIONES DE SEGURIDAD

4.1. INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

Sin perjuicio de otra normativa municipal o sectorial, las edificaciones de la actuación industrial se ajustarán a lo dispuesto en la Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como demás disposiciones legales que les sean de aplicación.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS

5.1. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de carácter general de las NNSS del Ayuntamiento de Castuera, se observarán las siguientes reglas:

- Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Los rótulos indicativos de la urbanización deberán ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria, y podrán ser los siguientes:

- Señales de acceso: En cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.
- Itinerarios: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso.



- Señales de localización: Compuestas por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela en el acceso a éstas.
- Rótulos de señalización de empresas: Deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública o espacio libre.

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

Se admiten elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

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

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

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

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la Normativa municipal vigente.

6. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS

6.1. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.

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

7. ÁREAS DE ORDENANZA

7.1. TIPOS DE PARCELAS.

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

- Zonas de espacios libres:

ZV		ZONAS VERDES
V		RED VIARIA



— Zonas edificables:

EXP		EXPLOTACIONES
IND	IND-asoc	INDUSTRIA ASOCIADA
	IND-esc	INDUSTRIA ESCAPARATE
	IND-nido	INDUSTRIA NIDO
	IND-med	INDUSTRIA MEDIANA
TER		TERCIARIO
EQ	EQ-A	
	EQ-B	
	EQ-C	
	EQ-D	

7.2. ORDENANZA INDUSTRIAL INDUSTRIA ASOCIADA (IND-ASOC).

Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial que se dedica a la transformación de productos derivados de la explotación del ganado ovino.

Se trata de edificaciones industriales, generalmente de tamaño mediano o pequeño.

Para esta ordenanza se establecen dos grados:

- Grado 1.
- Grado 2.

Condiciones de uso:

— Uso global:

Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

— Uso compatible:

- Industrial (en todas sus clases).
- Terciario (30% de la edificabilidad como máximo).
- Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Parcela mínima:

- Grado 1: 2.800 m² de superficie.
- Grado 2: 1.500 m² de superficie.



Separación a linderos y fachada:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

Frente mínimo:

- Grado 1: 40 m.
- Grado 2: 20 m.

Se fijan los siguientes retranqueos:

Grado 1:

- A calle > 10 m.
- A fondo > 0 m.
- A laterales > 5 m.

Grado 2:

- A calle > 10 m.
- A fondo > 0 m.
- A laterales > 0 m.

No se considerará retranqueo respecto de las parcelas destinadas a centros de transformación.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación se fija en dos plantas o doce metros al nivel de alero o apoyo de vigas, cerchas o forjado del nivel de cubierta. Con carácter excepcional, se permitirá superar esta altura hasta un total de 15,00 m por cuerpos de instalaciones, chimeneas, o elementos singulares vinculados al diseño del edificio, cuya ocupación no supere el 5% de la planta, siendo dicha limitación la altura máxima de cumbrera.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de:

- Grado 1: 1,40 m²/m².
- Grado 2: 1,40 m²/m².

Salientes y vuelos:

Son admisibles vuelos de hasta 1 m dentro del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos.

Aparcamiento:

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² edificables en el interior de la parcela.

**Patios:**

Se permiten patios abiertos o cerrados que no supongan retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa en el frente de la parcela. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos públicos.

Tipo de construcción:

- Grado 1: Aislada.
- Grado 2: Adosada.

7.3. ORDENANZA INDUSTRIAL INDUSTRIA ESCAPARATE (IND-ESC).

Se trata de edificaciones industriales, generalmente de mediano tamaño, y de carácter aislado o exento.

Podrá verificar distintas graduaciones entre los que destacaremos actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes con servicio de venta directa al público, los locales de exposición y venta, y otras actividades industriales de similar características, así como las que actualmente se califican de gestión de residuos.

Condiciones de uso:**— Uso global:**

Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

— Uso compatible:

- Terciario (30% de la edificabilidad como máximo).
- Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Parcela mínima:

840 m² de superficie.



Separación a linderos y fachada:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

Frente mínimo: 24 m.

Se fijan los siguientes retranqueos:

- A calle: = 7 m.
- A fondo ≥ 0 m.
- A laterales ≥ 3 m/0 m (será una u otra según lo indicado en el plano correspondiente).

En las parcelas afectadas por línea de edificación su límite será la línea de edificación.

No se considerará retranqueo respecto de las parcelas destinadas a centros de transformación.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación se fija en dos plantas o doce metros al nivel de alero o apoyo de vigas, cerchas o forjado del nivel de cubierta. Con carácter excepcional, se permitirá superar esta altura hasta un total de 15,00 m por cuerpos de instalaciones, chimeneas, o elementos singulares vinculados al diseño del edificio, cuya ocupación no supere el 5% de la planta, siendo dicha limitación la altura máxima de cumbrera.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 1,40 m²/m².

Salientes y vuelos:

Son admisibles vuelos de hasta 1 m dentro del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos.

Aparcamiento:

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² edificables en el interior de la parcela.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados que no supongan retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.



Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa en el frente de la parcela. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos públicos.

Tipo de construcción:

Pareada.

7.4. ORDENANZA INDUSTRIAL INDUSTRIA MEDIANA (IND-MED).

Se trata de edificaciones industriales, generalmente de mediano tamaño, y de carácter aislado o exento.

Podrá verificar distintas graduaciones entre los que destacaremos actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores.

Condiciones de uso:

— Uso global:

Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

— Uso compatible:

- Terciario (30% de la edificabilidad como máximo).
- Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Parcela mínima:

1.000 m² de superficie.

Separación a linderos y fachada:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

Frente mínimo: 36 m.

Se fijan los siguientes retranqueos:

- A calle: > 7 m
- A fondo > 0 m/3 m (cuando la parcela límite con el borde del sector).
- A laterales > 5 m



No se considerará retranqueo respecto de las parcelas destinadas a centros de transformación.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación se fija en dos plantas o doce metros al nivel de alero o apoyo de vigas, cerchas o forjado del nivel de cubierta. Con carácter excepcional, se permitirá superar esta altura hasta un total de 15,00 m por cuerpos de instalaciones, chimeneas, o elementos singulares vinculados al diseño del edificio, cuya ocupación no supere el 5% de la planta, siendo dicha limitación la altura máxima de cumbre.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 1,10 m²/m².

Salientes y vuelos:

Son admisibles vuelos de hasta 1 m dentro del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos.

Aparcamiento:

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² edificables en el interior de la parcela.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados que no supongan retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa en el frente de la parcela. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos públicos.

Tipo de construcción:

Aislada.



7.5. ORDENANZA INDUSTRIAL INDUSTRIA NIDO (IND-NIDO).

Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables por procedimientos no seriados, o en pequeñas series.

Son actividades que pueden agruparse en naves adosadas, para colectivos gremialistas, y con una amplia participación de las industrias artesanales, los pequeños talleres, y otras actividades que no requieren grandes superficies.

Condiciones de uso:

— Uso global:

Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

— Uso compatible:

- Terciario (30% de la edificabilidad como máximo).
- Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Parcela mínima:

420 m² de superficie.

Separación a linderos y fachada:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

Frente mínimo: 12 m.

Se fijan los siguientes retranqueos:

- A calle > 7 m.
- A fondo > 0 m.
- A laterales > 0 m/3 m (en parcelas de esquina).

No se considerará retranqueo respecto de las parcelas destinadas a centros de transformación.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación se fija en dos plantas o doce metros al nivel de alero o apoyo de vigas, cerchas o forjado del nivel de cubierta. Con carácter excepcional, se permitirá superar esta altura hasta un total de 15,00 m por cuerpos de instalaciones, chimeneas,



o elementos singulares vinculados al diseño del edificio, cuya ocupación no supere el 5% de la planta, siendo dicha limitación la altura máxima de cumbre.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 1,2 m²/m².

Salientes y vuelos:

Son admisibles vuelos de hasta 1 m dentro del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos.

Aparcamiento:

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² edificables en el interior de la parcela.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados que no supongan retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa en el frente de la parcela. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos públicos.

Tipo de construcción:

Adosada.

7.6. TER. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN TERCIARIA.

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como: Los servicios de alojamiento temporal, el comercio al por menor en sus distintas formas, la administración, gestión, y actividades de intermediación financiera, el ámbito propiamente de oficinas, los servicios de exposición y venta de muebles, automóviles, etc., e incluso el establecimiento de parques culturales y de ocio.

Se establecen zonas de clara compatibilidad de usos industriales de mediana intensidad en los que se podrá intercambiar procesos comerciales terciarios con actuaciones de producción manufacturada.



Condiciones de uso:

— Uso global:

El uso terciario-comercial se corresponde con actividades de prestación de servicios administrativos y de gestión empresarial y las relacionadas con el comercio al por menor, incluyendo supermercados y centros comerciales, con la prestación de servicios de ocio y actividades lúdicas de reunión y recreo.

— Uso compatible:

- Se tolerarán locales destinados a uso hotelero, sociocultural, servicios de asesoramiento técnico y financiero, agencias de viajes y de distribución de productos industriales, centros de informática y comunicaciones, locales relacionados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio.
- Estaciones de servicio.

Parcela mínima:

1.000 m² de superficie.

Separación a linderos y fachada:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

Frente mínimo: 24 m.

Se fijan los siguientes retranqueos:

- A calle = 7 m.
- A fondo \geq 0 m.
- A laterales: Las naves serán pareadas, por lo que se permite el adosamiento a uno de los lados. El retranqueo en el otro lateral será \geq 3m.

No se considerará retranqueo respecto de las parcelas destinadas a centros de transformación.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación se fija en tres plantas o quince metros al nivel de alero o apoyo de vigas, cerchas o forjado del nivel de cubierta. Con carácter excepcional, se permitirá superar esta altura hasta un total de 17,00 m por cuerpos de instalaciones, chimeneas, o elementos singulares vinculados al diseño del edificio, cuya ocupación no supere el 5% de la planta, siendo dicha limitación la altura máxima de cumbrera.

**Edificabilidad:**

La edificabilidad máxima será de 1,90 m²/m².

Salientes y vuelos:

Son admisibles vuelos de hasta 1 m dentro del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos.

Aparcamiento:

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² edificables en el interior de la parcela.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados que no supongan retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa en el frente de la parcela. Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos públicos.

Tipo de construcción:

Pareada.

7.7. EXP. ORDENANZAS DE EXPLOTACIÓN GANADERA.

El uso Explotación es el que tiene por finalidad la explotación ganadera del ganado ovino.

Parcela mínima:

Se fija como parcela mínima para la edificación: 9.000 m² de superficie.

Separación a linderos y fachada:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

Se fijan los siguientes retranqueos:

— A calle: = 5 m.

Se procurará adosar la edificación al límite sur de la parcela.



Las edificaciones respetarán las líneas de protección y edificación del ferrocarril.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 0,4 m²/m².

Altura de la edificación:

La altura de la edificación se fija en una planta o 10 m al nivel de alero o apoyo de vigas, cerchas o forjado del nivel de cubierta. Con carácter excepcional, se permitirá superar esta altura hasta un total de 13,00 m por cuerpos de instalaciones, chimeneas, o elementos singulares vinculados al diseño del edificio, cuya ocupación no supere el 5% de la planta, siendo dicha limitación la altura máxima de cumbrera.

Podrá sobrepasarse con elementos singulares, de instalaciones o de diseño, hasta 12,50 m de alto, y un máximo del 5% de la superficie en planta, siendo dicha limitación la altura máxima de cumbrera.

Salientes y vuelos:

Son admisibles vuelos de hasta 1 m dentro del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos.

Tipo de construcción:

Aislada.

7.8. EQ. ORDENANZA ZONA DE EQUIPAMIENTO.

Los edificios de este uso serán de uso y titularidad pública.

Ámbito:

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como EQUIPAMIENTO y que se ha definido incluidas en el apartado 2.4.1 de estas Ordenanzas.

Carácter:

Los equipamientos resultantes de la aplicación de las reservas de los mismos según la determinación de Redes Públicas de la LSOTEX.

— Uso compatible:

Infraestructuras de cualquier clase.

Los edificios de este uso de titularidad pública se registrarán por lo establecido en este Plan Parcial para la ordenación tipo asignada a la parcela (descritas a continuación, así como en los planos) y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

Condiciones de diseño:

Se deberá guardar un retranqueo mínimo de:



(EQ-A): Tres (3) metros.

(EQ-B): Tres (3) metros.

(EQ-C): Cinco (5) metros.

Las tipologías en concordancia con sus usos serán libres.

La parcela mínima se establece en 500 m²s.

Condiciones de volumen:

Se permitirán edificaciones de CUATRO plantas con una altura máxima a cornisa de 15 metros, exceptuándose elementos singulares de remate planteándose con altura libre siempre que su ocupación en planta no supere el 5% de la planta de la que nace.

La edificabilidad total será de:

(EQ-A): 2,0 m²c /m²s de parcela neta.

(EQ-B): 0,50 m²c /m²s de parcela neta.

(EQ-C): 0,50 m²c /m²s de parcela neta.

Condiciones de uso:

Las zonas de equipamiento se destinarán a los usos descritos anteriormente en cada uno de los diferentes grados establecidos para los equipamientos, o cualquier otro equipamiento público que requiera la zona a juicio del Ayuntamiento.

Condiciones estéticas:

Las instalaciones que se llegasen a realizar deberán armonizar con el conjunto de la zona, haciéndose hincapié en que las nuevas edificaciones deberán respetar íntegramente, en cuanto sea posible, el arbolado que exista actualmente en estas parcelas.

— Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

— Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

— Aparcamiento:

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 200 m² edificables en el interior de la parcela.

7.9. INFRAESTRUCTURAS (INF).

Corresponde a las instalaciones o dotaciones de redes de servicios precisos para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía, evacuación de residuos y otros



semejantes (Centros de transformación, tendidos de alta tensión, depósitos de agua, estaciones depuradoras, centrales de enlace, vertederos y basureros, etc.)

Los espacios de zonas de Infraestructuras se regirán por lo establecido en las NNSS con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidas en los epígrafes posteriores.

Uso global:

Instalaciones e infraestructuras que sean necesarias implantar para el buen funcionamiento de la actuación, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas, comunicaciones, etc.

Edificación en las parcelas:

No se edificará en las parcelas. En las parcelas destinadas a centros de transformación se podrán realizar toda clase de construcciones para infraestructuras. Estas superficies no se consideran computables a efectos de edificabilidad.

Retranqueos:

No se establecen retranqueos obligatorios para las construcciones permitidas respecto de los límites de estas parcelas.

7.10. VIARIO PÚBLICO (V).

Se define como uso viario público el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Quedan incluidos en este área de ordenanza los espacios destinados a reservas de viario para futuras ampliaciones o modificaciones del mismo.

Condiciones de uso:

— Uso característico:

En los terrenos calificados viario público podrán, además, disponerse como uso complementario el uso de infraestructuras.

7.11. ZV. ORDENANZA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Ámbito:

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zonas verdes y que se han definido en el apartado 2.3.2 de estas Ordenanzas.

Carácter:

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo, expansión, y juegos infantiles.



El art. 30 del RPE clasifica las zonas verdes en áreas de juego, jardines, zonas de acompañamiento al viario y parques en función de sus dimensiones y características geométricas.

Las zonas verdes proyectadas en este PPO responden, en cuanto a sus requerimientos geométricos con la definición de jardines y zonas de acompañamiento al viario.

Las zonas especificadas como zonas verdes tendrán un tratamiento diferenciado en los acabados de suelo y en las dotaciones de mobiliario y vegetación teniendo especial cuidado respecto de su capacidad estancial y de paseo, por lo que se dotarán de las necesarias infraestructuras incluyendo el alumbrado y riego de los paseos a diseñar. Tales zonas aparecen acotadas en el Plano P5 del presente PPO y denominadas como ZV.

Condiciones de diseño:

Serán establecidas en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El art. 30 del RPE establece que las reservas para zonas verdes deberán:

- a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.
- b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación a la edificación circundante.
- c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Condiciones de volumen:

La edificabilidad permitida será siempre inferior a 0,01 m²c/m²s.

Condiciones de uso:

Los usos permitidos serán libres de esparcimiento, recreo y expansión.

Sólo se permitirá como uso complementario la construcción de kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento y las limitaciones de edificabilidad mencionadas anteriormente.

Dado el carácter de la actuación, este PPO ha concebido las zonas verdes, fundamentalmente como zonas de apoyo a la producción ganadera, mediante las cuales se pueda transportar el ganado sin interferir con el viario rodado y como bandas de protección de la carretera.

Condiciones estéticas:

Por la razón mencionada en el apartado anterior, entendemos que las zonas verdes deberán ser tratadas:

- Como una extensión del medio natural que le rodea, en el caso de que estén pensadas para el traslado del ganado. En este caso es importante además concebir un área sin excesivos obstáculos para facilitar la labor.



- Como una “barrera” en el caso de las bandas de protección de la carretera, con abundante plantación de árboles.
- Con carácter de “paseo” en el caso de las zonas verdes de apoyo al eje de comunicación.

8. MEDIDAS REGULADORAS DEL TRANSPORTE, UTILIZACIÓN Y VERTIDO DE PURINES, ESTIÉRCOLES Y OTROS RESIDUOS PROCEDENTES DE FUENTES DE ORIGEN AGRÍCOLA Y GANADERO

Objetivo primordial: Establecer las medidas necesarias para, en primera instancia, prevenir y en último caso corregir la contaminación medioambiental eliminando, en la medida de lo posible, las repercusiones negativas que se pudieran originar.

Además de la regulación del almacenamiento, transporte, vertido y distribución de labor de los estiércoles, purines y otros residuos procedentes de fuentes de origen agrícola y ganadero con el fin de reducir al máximo los daños que dichas actividades puedan ocasionar.

8.1. DEFINICIONES.

- a) Estiércoles: Residuos excretados por el ganado o la mezcla de desechos y residuos excretados por el ganado, incluso transformados.
- b) Purines: Las deyecciones líquidas excretadas por el ganado.
- c) Ganado: Todos los animales criados con fines de aprovechamiento o con fines lucrativos.
- d) Vertido: Incorporación de purines, estiércoles y residuos procedentes de fuentes de origen agrícola y ganadero al terreno, ya sea extendiéndolas sobre la superficie, inyectándolas en ella, introduciéndolas por debajo de su superficie o mezclándolas con las capas superficiales del suelo o con el agua de riego.
- e) Actividad agraria: Conjunto de trabajos que se requieren para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales.
- f) Explotación agraria: Conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico económica.

8.2. POR ZONAS.

El Espacio Industrial asociado al sector Ovino (ZONA 2) llevará un pretratamiento antes de su conexión a la red de pluviales consistente en una arqueta de decantación.

La zona de Producción Ganadera (ZONA 1) llevará como sistema, a modo de tratamiento previo a su conexión a la red de pluviales unas balsas de decantación.

En la zona de Servicios antes del vertido se realizarán de balsas de retención, una por cuenca, con el objeto de laminar el caudal entrante para disminuir el caudal saliente, además de retener el caudal de lluvia correspondiente a los primeros 15 minutos, altamente contaminados. Estas balsas deberán estar perfectamente impermeabilizadas y asegurar una correcta estanqueidad.



En general:

Promoción de industrias asociadas que retiren los vertidos de la zona.

El transporte se realizará de acuerdo.

8.3. OTROS RESIDUOS.

Asimilables a urbanos:

ENVASES:

La Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, obliga a las empresas envasadoras a recuperar sus envases una vez convertidos en residuos para darles un correcto tratamiento medioambiental. Para ello, las empresas envasadoras pueden establecer un sistema de depósito, devolución y retorno (cobrando al cliente por el envase un importe en concepto de depósito), o pueden adherirse a un Sistema Integrado de Gestión, el cual se encargará de la recuperación conjuntamente con las administraciones local y autonómica.

El SIG es la alternativa más utilizada por los envasadores. Se financian mediante la aportación por los envasadores de una cantidad por cada producto envasado puesto por primera vez en el mercado nacional. Este dinero se emplea en la recogida selectiva, el transporte y la separación de los diferentes materiales de los residuos de envases.

Orden de 9 de febrero de 2001, por la que se da publicidad al Plan Director de Gestión Integrada de Residuos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.