

4.-ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

- Art. 1.- GENERALIDADES
- " 2.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA
- " 3.- MANZANA
- " 4.- POLIGONO
- " 5.- ETAPA
- " 6.- FASE
- " 7.- LINDEROS
- " 8.- RASANTE
- " 9.- RETRANQUEO
- " 10.- MEDICION DEL RETRANQUEO
- " 11.- LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION
- " 12.- SUPERFICIE OCUPADA
- " 13.- COEFICIENTE DE EDIFICACION
- " 14.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE
- " 15.- ALTURA DE LA EDIFICACION
- " 16.- ALTURA DE LA PLANTA
- " 17.- ALTURA LIBRE DE LA PLANTA
- " 18.- VOLUMEN EDIFICABLE
- " 19.- EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA
- " 20.- EDIFICABILIDAD MEDIA
- " 21.- INDICE DE PISO EN PARCELA
- " 22.- INDICE MEDIO DE PISO
- " 23.- EDIFICACION AISLADA
- " 24.- EDIFICACION PAREADA
- " 25.- EDIFICACION AGRUPADA

(B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

B.1.- Calificación del suelo

- Art. 26.- SISTEMAS Y ZONAS
- " 27.- USO INDUSTRIAL
- " 28.- USOS COMPATIBLES CON EJ. INDUSTRIAL

B.2.- Estudios de Detalle

- Art. 29.- GENERALIDADES

B.3.- Parcelaciones

- Art. 30.- GENERALIDADES
- " 31.- TIPOS DE PARCELAS
- " 32.- PLANO PARCELARIO
- " 33.- AGRUPACION DE PARCELAS

Art. 34.- SEGREGACION DE PARCELAS Y PARCELA MINIMA

B.4.- Proyecto de Urbanizacion

- Art. 35.- GENERALIDADES
- " 36.- RED VIARIA
- " 37.- ALCANTARIADO
- " 38.- RED DE AGUA
- " 39.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA
- " 40.- ALUMBRADO PUBLICO

(C) NORMAS DE EDIFICACION

C.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

- Art. 41.- LICENCIAS
- " 42.- ACCESO A PARCELAS
- " 43.- NIVELES DE EDIFICACION Y RAMPAS
- " 44.- CONSTRUCCIONES DE PARCELAS
- " 45.- APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA

C.2.- Condiciones de la edificación

Art. 46.- NORMATIVA GENERAL

C.3.- Condiciones de volumen

- Art. 47.- ELEMENTOS COMPUTABLES
- " 48.- ELEMENTOS EXCLUIDOS

C.4.- Condiciones de uso

- Art. 49.- USOS PROHIBIDOS
- " 50.- USOS TOLERADOS
- " 51.- USOS OBLIGADOS

C.5.- Condiciones higiénicas

- Art. 52.- EMISIONES GASEOSAS
- " 53.- AGUAS RESIDUALES
- " 54.- RUIDOS
- " 55.- APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD

C.6.- Condiciones de seguridad

Art. 56.- INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO

C.7.- Condiciones estéticas

Art. 57.- GENERALIDADES

(D).- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 58.- SISTEMAS DE COMUNICACION

" 59.- ESPACIOS LIBRES

" 60.- ZONAS DE SERVICIOS

" 61.- ZONA DEPORTIVA

" 62.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL,

" 63.- ZONA INDUSTRIAL,

" 64.- APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art. 1
GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Artº 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos se establece, a continuación, las siguientes definiciones:

Art. 2
PARCELA EDIFICABLE
Y PARCELA MINIMA

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima, es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

Art. 3
MANZANA

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

Art. 4
POLIGONO

Es la unidad mínima de actuación. La delimitación de polígonos en el Plan tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y el reparto de cargas de reparcelación.

Art. 5
ETAPA

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Art. 6
FASE

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2).

Art. 7
LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición los linderos se clasifican en.

- Lindero frontal: El que delimita la parcela con la vía pública de acceso.
- Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Art. 8
RASANTE

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

- a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.
- b) Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Art. 9
RETRANQUEO

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Art. 10
MEDICION DE
RETRANQUEO

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Art. 11
LINEA DE FACHADA
O DE EDIFICACION

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

Art. 12
SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

Art. 13
COEFICIENTE DE
OCUPACION

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

Art. 14
SUPERFICIE MAXIMA
EDIFICABLE

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de aprovechamiento (expresado en m^2/m^2) que tenga asignado.

Art. 15
ALTURA DE LA
EDIFICACION

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero

frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

Art. 16
ALTURA DE
PLANTA

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

Art. 17
ALTURA LIBRE
DE PLANTA

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

Art. 18
VOLUMEN EDIFICABLE

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

Art. 19
EDIFICABILIDAD
DE PARCELA

Es el cociente resultante de dividir en cada parcela el volumen edificable por la superficie de la misma. Se expresará en m^3/m^2 .

Art. 20
EDIFICABILIDAD
MEDIA

Igual que la definición anterior pero empleando volumen edificable total y superficie bruta del polígono.

Art. 21
INDICE DE PISO
EN PARCELA

Es el cociente de dividir la superficie construible total de parcela por la superficie de la misma.

Se expresará en m²/m².

Art. 22
INDICE MEDIO DE PISO

Igual que la definición anterior pero empleando superficie edificable total y superficie bruta del polígono

Art. 23
EDIFICACION
AISLADA

Es la situación en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

Art. 24
EDIFICACION PAREADA

Es la agrupación formada únicamente por dos edificios independientes, adosados por un linderos lateral común, con obligación de establecer retranqueos a los tres linderos restantes.

Art. 25
EDIFICACION
AGRUPADA

Es la situación en parcelas independientes con edificación adosada formando fila con otras edificaciones.

B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUFLO

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 proyectos que desarrollan la ordenación.

B.1 CALIFICACION DEL SUELO

Art. 26 SISTEMAS Y ZONAS

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

SISTEMAS INTERIORES

- DE COMUNICACIONES: Red viaria
- DE EQUIPAMIENTO : Deportivo, social y comercial.
- DE ESPACIOS LIBRES: Parques y jardines.

ZONAS EDIFICABLES

- USO INDUSTRIAL.
- USO COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL

Art. 27 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.

Art. 28 USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL

Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 50 de estas Ordenanzas.

B.2 ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 29 GENERALIDADES

Los Estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sea necesario 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 al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66).

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriores 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 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.
 - Los puntos de conexión de la vía del E.D. con la red del Plan Parcial será como máximo 2.

En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 750 metros.

B.3 PARCELACIONES

Art. 30 GENERALIDADES

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

Art. 31 TIPOS DE PARCELAS

Se establecen los tipos de parcelas siguientes.

- A - PARCELA DE INDUSTRIA NIDO O PEQUEÑA, con superficie de terreno comprendida entre 400 a 2.000 m².
- B - PARCELA DE INDUSTRIA LIGERA, con superficie de terreno de 2.000 a 6.000 m².
- C - PARCELA DE INDUSTRIA grande, con superficie de terreno mayor de 6.000 m².
- D - PARCELA DE INDUSTRIA JARDIN.

Art. 32 PLANO PARCELARIO

En el P.P.O. se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano Parcelario no es vinculante.

Art. 33 AGRUPAMIENTO DE PARCELAS

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

Art. 34 SEGREGACION DE MINIMA

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 400 m². y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el P.P.O.
- c) Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- d) En ningún caso se podrá superar la ocupación ni la superficie máxima edificable de la parcela primitiva.

B.4 PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 35 GENERALIDADES

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Art. 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 Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del P.P.O. los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procede.

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.

Art. 36 RED VIARIA

- A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:
- 1,6 camiones/día para cada 1000 m2. de superficie de parcela.
 - 6 turismos/día para cada 1000 m2. de superficie de parcela.
- B) Se prohíben cualquier solución viaria con mediana acusada.
- C) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanadas para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.
- D) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General del MOPU (1975).

Art. 37
ALCANTARILLADO

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

- Velocidad de circulación del agua metros.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en la cabecera de colectores.
- Los diámetros de las tuberías serán superiores a 40 cm.; serán de hormigón vibrado o centrifugado.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario).
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.

Art. 38
RED DE AGUA

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

- Tuberías de fibrocemento con diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en su día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

Art. 39
REDES DE ENERGIA
ELECTRICA

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

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación:
250-300 KVA por Há. bruta de superficie de parcela. Sobre este Consumo se explicará los coeficientes reglamentados ó en su defecto los usuales de la Compañía distribuidora.
- La red de alta tensión (A.T.) será aérea, con conductores de aluminio-acero.
- La red de baja tensión (B.T.) será de tipo trenzada con conductores aislados y/o subterránea, con conductores P.R.C.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

Art. 40
ALUMBRADO PUBLICO

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado

intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.

- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1,00 metros.
- El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T..

Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1075) 2ª Edición de la Comisión Internacionale de L'Eclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminación media. 1 cd/m².

$$\frac{L.min.}{L.med.} = 0,4$$

Uniformidades

$$\frac{I.min.}{L.med.} = 0,5$$

Deslumbramiento:

Molesto: 4

Perturbador: 20

C) NORMAS DE LA EDIFICACION

C.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON
LAS VIAS PUBLICAS

Art. 41
LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficios de las parcelas.

Art. 42
ACCESOS A
PARCELAS

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 metros.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Art. 43
NIVELES DE EDIFICACION
Y RAMPAS

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes + 15 por ciento, 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, éstas tendrán una pendiente máxima del 20 por ciento.

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

Art. 44
CONSTRUCCIONES
EN 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 beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Art. 45.1
APARCAMIENTOS EN
LA VIA PUBLICA

Se proyectarán aparcamientos en línea ó batería debido al gran porcentaje de industrias nido o pequeña, sin sobrepasar el máximo del cincuenta por ciento del número total de plazas previsibles, de acuerdo con el art. 7,d) del Reglamento de Planeamiento.

Art. 45.2
APARCAMIENTO EN
EL INTERIOR DE
LAS PARCELAS

En las industrias de tipo A, será suficiente a efectos de aparcamiento, la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada, deduciendo 1 plaza por parcela para el acceso.

En las industrias del tipo B, C y D, a parte de contabilizar las plazas de fachada, el proyecto de edificación de la industria a instalar, demostrará que se pueden resolver las dotaciones de aparcamiento que indica el Reglamento en el interior de las parcelas.