

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 EL 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.- ALCANTARILLADO
- " 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 TOJERADOS
- " 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 Replamento 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 en 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 lindero 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 NIÑO 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 homigón 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 los 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 Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminación media. 1 cd/m².

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

Uniformidades

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

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.

C.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Art. 46 NORMATIVA GENERAL

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, 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 de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6 metros.

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 vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

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.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

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

La superficie construida en semisótanos y sótanos 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 de la localidad.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

CONDICIONES DE VOLUMEN

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

Art. 47

ELEMENTOS COMPUTABLES

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) 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.

Art. 48

ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.

- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

CONDICIONES DE USO

Art. 49 USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.1 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 Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales ú Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

Art. 50 USOS TOLERADOS

Se tolerará el uso de una vivienda por parcela (excepto en industrias tipo NIDO O PEQUEÑA) para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
- Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales viviendas.
 - 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.

- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
- d) Se admite la posibilidad de incluir una vivienda para un vigilante, por cada grupo de 10 industrias "NIDO".
- e) La superficie construída de cada vivienda no será inferior a 50 m². ni superior a 150 m².

Art. 51
USOS OBLIGADOS

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

CONDICIONES HIGIENICAS

Art. 52
EMISIONES GASEOSAS

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Art. 53
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:

- 1) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales" ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0º 40º en el punto de descarga.
- 2) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o

explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medias sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

- 3) Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
- 4) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carmazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
- 5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
- 6) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
- 7) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

- 8) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.
- 9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de Saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos en contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

- 10) Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

Sólidos rápidamente sedimentables	15	mg/l
T (° C)	40	
pH	5,5-11	
Grasas	100	mg/l
Cianuros libres	2	mg/l
Cianuros (en CN ⁻)	10	mg/l
Dióxido de azufre (SO ₂)	20	mg/l
Fenoles totales (C ₆ H ₅ OH)	5	mg/l

Formaldehido	(HcHo)	15	mg/l
Amoniaco		1,5	mg/l
Sulfuros	(en S ⁼)	10	mg/l
Sulfuros libres		0,5	mg/l
Aluminio	(Al)	30	mg/l
Arsénico	(As)	2	mg/l
Bario	(Ba)	20	mg/l
Boro	(B)	4	mg/l
Cadmio	(Cd)	1	mg/l
Cobre	(Cu)	5	mg/l
Cromo Hexavalente		1	mg/l
Cromo total		5	mg/l
Cinc	(Zn)	5	mg/l
Estaño	(Sn)	4	mg/l
Hierro	(Fe)	2	mg/l
Manganeso		4	mg/l
Mercurio	(Hg)	0,2	mg/l
Niquel	(Ni)	10	mg/l
Plomo	(Pb)	2	mg/l
Selenio	(Se)	2	mg/l

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

11) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u ordenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

12) La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en Mg/l, será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

13) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad.

Art. 54 RUIDOS

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 90 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Art. 55
APLICACION GENERAL
DE NORMAS HIGIENI-
CAS Y DE SEGURIDAD

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación 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.

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

CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 56
INSTALACIONES DE
PROTECCION CONTRA
EL FUEGO

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE - CPI82, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año

o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficina: Un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 metros cuadrados construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 metros cuadrados o fracción.
- Además de colocar un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.
- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

- 1.- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
- 2.- Conducción de diámetro mínimo 100 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- 3.- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en parámetros verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificada en la norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3.5 kg/cm². (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultaneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 m/m D. y 1,6 l/seg. para las de 25 m/m. de D.. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela ó en espacios

libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas: En cada planta, se instalarán un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalarán un equipo por cada 600 metros de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 metros cuadrados, en cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- En las parcelas comprendidas entre metros cuadrados se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general del polígono, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

CONDICIONES ESTETICAS

Art. 57 GENERALIDADES

- 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 beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos 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 encuaneto 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.

- 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 las que dan frente a cualquier vía pública.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias 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.

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

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 58
SISTEMAS DE
COMUNICACION

- Condiciones de edificación: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.
- Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen.
- Condiciones de uso: Serán las siguientes:
 - Calzadas: Uso libre de tránsito rodado
 - Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Art.59
ESPACIOS LIBRES

a) Espacios libres de dominio público

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

b) Espacios Libres de dominio privado

Son los resultantes de los retranques obligatorios a linderos.

- Condiciones de edificación: No son edificables.
- Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación; salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 2,50 m.
- Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

Art. 60
ZONAS DE SERVICIO
DE INSTALACIONES

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, subestación de transformación, etc.

Condiciones de edificación

- Retranqueos de edificación: Serán de 10 m. a cualquier lindero.
- Ocupación máxima de parcela: el 25 por ciento.

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 0,50 m²/m²., computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.
- Altura máxima de la edificación: 7 m.

Art. 61
ZONA DEPORTIVA

Condiciones de edificación

- Retranqueos: Serán de 10 metros a cualquier lindero.
- Ocupación máxima: el 40 por ciento.

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de: 1 m²/m².
- Edificabilidad: 5,6 m³/m²
- Altura máxima: 14 m.

Condiciones de uso

Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc., e instalaciones complementarias.

Art. 62
SERVICIOS INDUS-
TRIALES DE EQUI-
PAMIENTO

Condiciones de la edificación

- Retranqueos: A definir en el Estudio de Detalle.
- Ocupación máxima de la zona: 60 por ciento.

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de:
2,00 m²/m².
- Edificabilidad: 10,50 m³/m².
- Altura máxima: 17,50 m.

Condiciones de uso

- a) El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compra-venta al por menor del artículo, así como las construcciones complementarias para almacenamiento de dichos artículos.

USOS SECUNDARIOS: Se tolerarán locales destinados al uso de oficinas destinadas a actividades de investigación y desarrollo; servicios de asesoramientos Técnicos y Financieros; agencias de distribución de productos industriales, centros de informática y comunicaciones, locales destinados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio, y, en general cuantas actividades tiendan a buena comercialización de los productos industriales obtenidos en la Actuación.

- b) Uso social:
Comprenderá los de tipo cultural, asistencial y de relaciones humanas en general.

Se preverá el dejar una plaza de aparcamiento por cada 100.- m². de edificación

Art.63
ZONA INDUSTRIAL

Condiciones de la edificación

INDUSTRIA NIDO O PEQUEÑA:

- Tipo de construcción: edificios adosados
- Retranqueos mínimos: al frente de la calle 10 m.
 - la agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 150 m. y dejar un retranqueo lateral, a otras agrupaciones o parcelas de por lo menos de 5 metros.
- Ocupación máxima sobre parcela 80 %
- Índice de piso 0,90 m²/m².
- Altura máxima 7,50 m.
- Edificabilidad máxima 6,00 m³/m².

INDUSTRIA MEDIA (PAPEADA)

Posibilidad adosar dos parcelas como máximo.

- Tipo de construcción: al frente de la calle 10 m
: al fondo 5 m
: laterales, 5 y medianería.
- Ocupación máxima sobre parcela 70 %
- Índice de piso 0,80 m²/m²
- Altura máxima 7,50 m
- Edificabilidad máxima 5,25 m³/m²

INDUSTRIA GRANDE:

- Tipo de construcción: AISLADA
al frente de la calle 10 m.
al fondo y laterales 5 m.
- Ocupación máxima sobre parcela 60 %
- Índice de piso 0,70 m²/m²
- Altura máxima 7,50 m.
- Edificabilidad 4,50 m³/m²

INDUSTRIA JARDIN:

- Tipo de construcción: AISLADA.
al frente de calle 10 m.
al frente y laterales 5 m.
- Ocupación máxima sobre parcela..... 50 %
- Índice de piso 0,65 m²/m².
- Altura máxima 7,50 m.
- Edificabilidad máxima 3,75 M³/m³.

Art. 64
APLICACIÓN GENERAL
DE LAS NORMAS DE
CADA ZONA

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