

PE. XERMADE

DOCUMENTO N° 4

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1.1.- 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 artículo 61 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio).

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

1.2.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, y con frente a una vía de acceso, sobre la cual se puede edificar.

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

MANZANA

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías, espacios libres determinados en el Plan y/o límites de los terrenos del Plan.

UNIDAD DE PLANEAMIENTO O SECTOR

Comprende el conjunto de terrenos objeto de este Plan Parcial, e interiores a la delimitación gráfica representada en los planos sometidos a las determinaciones que este Plan establece.

POLIGONO O UNIDAD DE EJECUCION

Polígono es la unidad mínima de ejecución. Su inclusión en el P.P. tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y el reparto de cargas de reparcelación.

AREAS DE REPARTO

Son aquellos ámbitos territoriales en que se divide en este caso el Suelo Urbanizable, a efectos de fijación, sobre cada una de ellas, del aprovechamiento tipo.

APROVECHAMIENTO TIPO

Es la superficie construible por m². de suelo referida al uso característico y predominante del área de reparto. Para cada área de reparto, el aprovechamiento tipo respectivo será definido en el S.U.P. por el Plan General o Normas Subsidiarias y en el S.U.N.P. por el P.A.U.

COEFICIENTES DE PONDERACION

Serán fijados por el Plan General o Normas Subsidiarias, asignando al uso y tipología característicos el valor de la unidad, y al resto valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto. Se consideran coeficientes de ponderación relativa a aquéllos que, respetando la ponderación fijada por el Plan General, serán fijados por el P.P. y establecerán ponderación relativa de usos.

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.

FASE

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

NAVES INDUSTRIALES

Edificios destinados a soportar los procesos de fabricación y/o almacenaje.

BLOQUES REPRESENTATIVOS

Edificios destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, exposiciones, laboratorios de investigación, viviendas y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria o comercio, no se dediquen a procesos de fabricación o almacenado.

CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

Son aquellas construcciones e instalaciones con entidad propia, necesarias para el adecuado funcionamiento de los almacenes e industrias, tales como: depósitos elevados, silos, torres de refrigeración, chimeneas, calderas, básculas de pesaje, etc.

LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas, y que quedarán definidos en el Proyecto de Urbanización.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

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

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 las obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

RETRANQUEO

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

MEDICION DE RETRANQUEO

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

LINEA DE FACHADA, DE EDIFICACION O ALINEACION

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

FONDO EDIFICABLE

Distancia máxima comprendida entre la fachada principal y el paramento vertical opuesto a la misma (alzado posterior más alejado).

FRENTE DE PARCELA

Lado de cada parcela paralelo a la vía de acceso y que sirve de linde entre dicha parcela y el vial correspondiente.

CHAFLAN

Paramento vertical que intersecta dos alineaciones de fachada concurrentes formando con ellas ángulos interiores no menores de 90 grados.

SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.

APROVECHAMIENTO DE PARCELA

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el aprovechamiento (expresado en m²./m². de uso y tipología edificatorias características) que tenga asignado.

ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós del forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o en 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.

ALTURA DE PLANTA

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

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.

ALTURA TOTAL DEL BLOQUE REPRESENTATIVO

Distancia vertical medida desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada hasta la cara inferior del último forjado.

VOLUMEN EDIFICABLE

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

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se entiende por sótano a la totalidad o la parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentra a una altura igual o inferior a 1,00 m. en cualquier punto sobre la rasante de la acera o de terreno en contacto con la edificación. Tanto los sótanos como los semisótanos no contarán a efectos de la superficie edificada.

EDIFICACION AISLADA

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

EDIFICACION ADOSADA

Se considerará que dos edificaciones se hallan adosadas a un lado, cuando sus fachadas ciegas orientadas al lindero lateral que corresponda, se encuentran unidas una a la otra o formando una única pared medianera.

EDIFICACION PAREADA

Es la agrupación únicamente de dos edificios independientes.

EDIFICACION AGRUPADA

Es la situada en parcelas independientes con edificación adosada formado fila con otras edificaciones.

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

2.1.- CALIFICACION DEL SUELO

El Plan Parcial califica los terrenos incluidos en su área de actuación distinguiendo los siguientes tipos de suelo, en función de su uso:

A.- SUELO DE USO PUBLICO

- A.1.- Espacios libres - Zonas verdes
- A.2.- Red viaria, aparcamiento, peatonal, implantación de servicios y jardines asociados a la red viaria.
- A.3.- Servicio de instalaciones.

B.- SUELO DE USO PRIVADO

- B.1.- Parcelas de uso industrial-comercial
- B.2.- Servicios de interés público y social
 - B.2.1.- Parque deportivo
 - B.2.2.- Equipamiento social
 - B.2.3.- Equipamiento comercial

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

A.- SISTEMAS GENERALES

- A.1.- De servicio de instalaciones: Depósitos de agua del abastecimiento municipal.

B.- SISTEMAS INTERIORES

- B.1.- De comunicaciones: Red viaria.
- B.2.- Dotacional: Deportivo, Comercial y Social.
- B.3.- Espacios libres: Zonas verdes.
- B.4.- De servicio de instalaciones: Estación de bombeo para abastecimiento de agua y centros de transformación.

C.- ZONAS DE USO INDUSTRIAL, COMERCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES

El uso industrial es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, reparación, transporte y distribución de dichos productos, o a la exposición, reparación y guarda de maquinaria, así como a las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

El comercial es el relativo a edificios o locales de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de éstas. Comprende también los establecimientos mixtos con industria no molesta, insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

Se consideran usos compatibles con el industrial-comercial a aquellas actividades no específicamente industriales o comerciales, como oficinas, laboratorios, centros informáticos, establecimientos de hostelería, hipermercados, empresas de servicios, garaje-aparcamiento, talleres del automóvil, estaciones de servicio, y el de vivienda en las condiciones establecidas en el apartado 3.4 de estas Ordenanzas.

2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc., que 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:

- a) En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.
- b) Las vías interiores de nueva planta propuestas en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el Art. 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 Estudio de Detalle con la red del Plan Parcial será como máximo de 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 m.

2.3.- PARCELACIONES

GENERALIDADES

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

TIPOS DE PARCELAS

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

- Parcela tipo I, con superficie comprendida entre **400** y **3.500 m²**.
- Parcela tipo II, con superficie mayor de **3.500 m²**.

PLANO PARCELARIO

En el Proyecto de Urbanización se incluirá el Plano Parcelario que permita identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan. Asimismo se incluirá también el Plano Parcelario en donde, mediante el correspondiente entramado, se cubrirá la superficie edificable de cada una de las parcelas y demás zonas edificables del Parque Empresarial.

El plano parcelario no será vinculante.

AGRUPAMIENTO DE PARCELAS

Se permite 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.

SEGREGACION 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 cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.
- c).- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

d).- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas requerirán los correspondientes Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, y dichas obras se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION

GENERALIDADES

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el 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 Plan Parcial, 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 procediese.

En el plano de zonificación se representarán los espacios destinados a la red viaria, peatonal, jardines y a la ubicación de los servicios.

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:

RED VIARIA Y PEATONAL

Las calzadas de la red viaria se dimensionarán con firmes flexibles.

Las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, rebajadas en los tramos de acceso a parcelas.

Los bordillos serán de hormigón.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" del MOPTMA.

Se dispondrán plazas de aparcamiento público en los laterales de la calzada.

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta, salvo las que correspondan a los servicios propios de la circulación de

vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, mobiliario urbano, etc.

RED DE ALCANTARILLADO

La conexión a la red general se define en la Memoria de planeamiento.

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

- Velocidad de circulación del agua de 0,5 a 4 m/seg..
- Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de 0,30 m. y 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, sin recubrimiento del colector, será de 1,60 m.
- Las conducciones preferentemente irán en la zona de servicios o aceras.
- Para el cálculo de caudales de aguas negras se tomarán el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Para los caudales de agua de lluvia se partirá de precipitaciones tipo de 85 l/seg. Ha.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

La conexión a la red general se define en la Memoria de Planeamiento.

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

- Tuberías de polietileno o fundición con diámetro interior mínimo de 60 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías : 10 atmósferas.
- Velocidad de circulación : 0,5 a 4 m./seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes, preferentemente.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/hectárea con coeficiente de 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 un día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e incendio según normativa municipal.
- El cálculo de tuberías se efectuará de acuerdo con las dotaciones previstas, y teniendo en cuenta el caudal de incendios de 10 l./seg. y 5 atmósferas de presión.

RED 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: 150 KW por Ha bruta de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la Compañía distribuidora.
- La red de A.T o M.T. será aérea y/o subterránea con conductores de aluminio.
- La red de B.T. será de tipo trenzada con conductores aislados R.Z. y/o subterránea con conductores R.V., en ambos casos de aluminio.
- Los centros de transformación se construirán prefabricados para entradas y salidas subterráneas, aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en M.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. la de 380/220 V.
- Todas las parcelas llevarán acometida en B.T. y se dejará prevista la acometida en M.T. para aquellas parcelas que por su superficie se prevea la instalación de industrias que precisen de este servicio.

ALUMBRADO PUBLICO

La red de alumbrado público se calculará con un nivel mínimo de iluminación de 12 lux como media, en la calzada de circulación de vehículos, pudiendo disminuirse en las áreas de aparcamiento y vías peatonales.

3.- NORMAS DE LA EDIFICACION

3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia todos los actos previstos en el artículo 1 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 beneficiarios de las parcelas.

ACCESOS A PARCELAS

El Proyecto de Urbanización dejará previsto el acceso a cada parcela.

En caso de que el beneficiario quisiera variar dicho acceso, mantendrá las mismas características constructivas de las previstas en el P.U., debiendo contar con la correspondiente licencia municipal.

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

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.

APARCAMIENTO EN LA VIA PUBLICA

Se dispondrán de plazas de aparcamiento público en los laterales de la calzada, de forma que no interfieran con los accesos a parcelas y que no limiten la visibilidad de las intersecciones.

Se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie edificada.

APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

En las parcelas tipo I, como norma general, será suficiente, a efectos de aparcamiento, la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada.

Para parcelas tipo II, aparte 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 de Planeamiento en el interior de parcelas. No obstante, en función del uso a que se destine la parcela en el Proyecto de Edificación, se justificará la suficiencia de las plazas de aparcamiento previstas.

3.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

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 Parque, 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 coste que correspondería a la mitad del cerramiento tipo antes citado, teniendo que realizar este abono antes del comienzo de la construcción.

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. Asimismo, en el caso de que se estableciera una de ellas en primer lugar y hubiese realizado por su cuenta el muro de contención, la segunda que se estableciera deberá de realizar el abono correspondiente a ésta.

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

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 zona 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 semisótano y sótanos no será computable.

3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

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

ELEMENTOS COMPUTABLES

Quedan incluidos del cómputo de volumen edificable:

- a) La superficie construida (cubierta y cerrada) de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.
- 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.

ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del cómputo de volumen edificable:

- a) los patios interiores, aunque sean cerrados, pero no cubiertos.
- b) Los soportales y plantas diáfanos 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, silos, etc.
- d) 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.), que tendrán una altura libre de acuerdo con su función y diseño.

3.4.- CONDICIONES DE USO EN LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL

USOS PERMITIDOS

Cualquier actividad comercial y/o industrial contemplada en el apartado 2.1.c de estas Ordenanzas, que cumpla con la legislación vigente y disponga del informe favorable de la Comisión Provincial de Medio Ambiente, verificando además las condiciones higiénicas de las presentes ordenanzas.

USOS TOLERADOS

Se tolerará el uso de una vivienda por parcela en las siguientes condiciones :

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable y 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 vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
- d) La superficie construida de cada vivienda no será superior a 150 m².

3.5.- CONDICIONES HIGIENICAS

EMISIONES GASEOSAS

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos permitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (BOE de 26 de Diciembre de 1.972), de Protección del Ambiente Atmosférico, y por su Reglamento, aprobado por decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (BOE de 22 de abril de 1.975), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

AGUAS RESIDUALES

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

a) 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 emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° C en el punto de descarga.

b) 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 de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas 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.

c) 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 que puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

d) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillas e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del 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 carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

e) 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.

f) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

g) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

h) 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 descargen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo 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.

i) 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:

- Dióxido 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 el contenido en sustancias potencialmente productoras de 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.

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

PARAMETRO **VALORES LIMITES**

Aluminio	(mg/l)	1
Arsénico	"	0,5
Bario	"	20
Boro	"	2
Cadmio	"	0,1
Cromo III	"	2
Cromo VI	"	0,2
Hierro	"	2
Manganeso	"	2
Níquel	"	2
Mercurio	"	0,05
Plomo	"	0,2
Selenio	"	0,03
Estaño	"	10
Cobre	"	0,2
Cinc	"	3
Tóxicos Metálicos (1)		3
Cianuros	(mg/l)	0,5
Cloruros	"	2.000
Sulfuros	"	1
Sulfitos	"	1
Sulfatos	"	2.000
Fluoruros	"	6
Fósforo total	(2)	12
Amoníaco	"	15
Nitrógeno Nítrico	(mg/l)	10
Aceites y grasas	"	20
Fenoles	"	0,5
Aldehidos	"	1
Detergentes	"	2
Pesticidas	"	0,05

(1).- La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(2).- Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5, en previsión de brotes eutróficos.

La disolución 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.

k) Desechos radiactivos:

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

l) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Ordenanzas Municipales de la localidad.

Podrán realizarse vertidos asimilables en su tratamiento a los vertidos domésticos, que serán depurados de forma conjunta con los de la villa, dando lugar a las correspondientes tasas municipales.

No obstante, los vertidos quedarán condicionados a que el Ayuntamiento disponga otras limitaciones debido a las condiciones de depuración municipal.

RUIDOS

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 90 decibelios, medidos en cualquier lindero de la parcela.

APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD

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

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, de 9 de marzo de 1.971 (BOE de 16 de Marzo de 1.971) y demás disposiciones complementarias.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 211/1.961.- BOE nº 292, de 7 de diciembre de 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 o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o Entidad Gestora.

3.6.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Se ajustarán a lo dispuesto en la Norma NBE-CPI 91, 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 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, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.
- Se ajustará 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:

b.1- Toma de la red general, llaves de paso y válvula de retención.

b.2- Conducción de diámetro mínimo 40 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

b.3- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en paramentos verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas 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 una hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio, con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las BIE de 45 m.m. de diámetro y 1,6 l/seg. para las de 25 m.m. de diámetro. 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 o en espacios libres de la misma, no permitiéndose la 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 instalará un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 metros cuadrados de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos. Ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- A efectos de usos industriales no cubiertos, se dispondrá un equipo de manguera con toma directa a la red general para parcelas de superficie comprendida entre 1.000 y 3.000 M².

3.7.- CONDICIONES ESTETICAS

GENERALIDADES

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 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.

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.

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 privados deberán tratarse adecuadamente, pavimentándolos o ajardinándolos, corriendo a cargo de la empresa beneficiaria su cuidado y mantenimiento.

Se prohíbe dedicar estos espacios libres para cualquier uso que pueda dañar la estética del parque empresarial.

Se prohíbe el empleo de materiales de cubrición reflectantes y de brillo metálico.

En general, se prohíbe el uso de materiales de mala conservación y el acabado de paramentos exteriores con pinturas fácilmente alterables por los agentes atmosféricos.

4.- **NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

4.1.- **SISTEMAS DE COMUNICACIONES**

- Condiciones de edificación: No está permitido ningún tipo de edificación, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

- Condiciones de uso: Serán las siguientes:

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
- Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.
- Aparcamientos: Uso público de aparcamiento.

4.2.- **ESPACIOS LIBRES**

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

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 uso privado

Es la superficie de la parcela no ocupada por la edificación o elementos auxiliares.

- Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

4.3.- 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, centros de transformación, etc.

Si este espacio no fuera suficiente, se podrán disponer canalizaciones subterráneas sobre la franja de parcela de cinco metros que el retranqueo frontal obliga a dejar libres.

En esta franja de parcela podrán instalarse futuras conducciones subterráneas que en su día decida el Ayuntamiento.

El establecimiento de otras servidumbres deberá quedar reflejado en el documento del Proyecto de Urbanización.

4.4.- ZONA DEPORTIVA

- Condiciones de edificación

- Retranqueos: serán de 5 m. a cualquier lindero.

- Aprovechamientos: El aprovechamiento máximo sobre la superficie de la parcela neta será de 0,8 m²/m².

- Edificabilidad: Para locales o edificios se permitirá 2 m³/m² y tratándose de instalaciones deportivas se adaptarán a las necesidades funcionales.

- Condiciones de uso

Incluyen 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.

4.5. ZONAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

- Condiciones de la edificación

- Retranqueos: Serán de 5 m. a cualquier lindero.

- Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo sobre la superficie de la parcela será de 1,44 m²/m².

- Condiciones de uso

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurantes, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

Además de estos usos se admiten también los siguientes:

Hotelero, reunión, oficinas y todos aquellos que el municipio estime convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del sector.

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

4.6.- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL

- Condiciones de edificación

En edificación aislada, agrupada o pareada. (Parcelas tipo I).

a) Tipo de construcción: edificios adosados.

b) Retranqueos mínimos:

. De frente: Mínimo 5 m.

. De fondo: Mínimo 3 m. (sólo cuando coincida con límite del Parque Empresarial; en caso contrario, se permite edificar adosado).

La agrupación de edificios adosados en ningún caso podrá superar los 200 m de frente y dejará un retranqueo lateral mínimo de 3 m.

c) Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo referido a la superficie de la parcela neta será de 1 m²/m².

d) Altura máxima: Será de 12 m.

e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 70%.

- Industria aislada. (Parcelas tipo II).

a) Tipo de construcción: aislada

b) Retranqueos mínimos:

. De frente: Mínimo 5 m.

. De fondo y laterales: Mínimo 5 m.

c) Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo referido a la superficie de la parcela neta será de 1 m²/m².

d) Altura máxima: será de 15 m.

e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 70%.

4.5.- APLICACION 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 la más restrictiva.