



2.- 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
- " 16.- 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 APAREADA
- " 25.- EDIFICACION AGRUPADA

(B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

B.1.- Calificación del suelo

Art. 26.- SISTEMAS Y ZONAS



Art. 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

" 34.- SEGREGACION DE PARCELAS Y PARCELA MINIMA

B.4.- Proyecto de Urbanización

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 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 la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 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 edifi-  
cable, establecida por su correspondiente ordenanza.

Art. 3

MANZANA

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continui-  
dad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres pú-  
blicos determinados en el Plan.

Art. 4

POLIGONO

Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el P.P.  
O. tiene como finalidad determinar el orden de prioridad  
para su ejercicio, el señalamiento del sistema de actua-  
ción y el reparto de cargas de reparcelación.

Art. 5

ETAPA

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbani-  
zación 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, debi-  
damente justificada, de las previsiones temporales espacia-  
les de aquella, 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 restante 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/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.

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 construídas por las alturas de planta.

Art. 19

EDIFICABILIDAD

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 construable total de parcela por la superficie de la misma.

Se expresará en  $m^2/m^2$ .

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

Art. 24

EDIFICACION APAREADA

Es la agrupada unicamente por dos edificios independientes.

Art. 25

EDIFICACION

AGRUPADA

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



B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanísticos del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el P.P.P., 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:



SISTEMA GENERALES

- DE COMUNICACIONES: Red viaria de enlace con los sistemas existentes.
- DE EQUIPAMIENTO : Espacios libres de P.G.

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.



## 8.2. ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 29

GENERALIDADES

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores 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 anteriormente indica-



das, los Estudios de Detalle observarán los condiciona  
mientos 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 compa  
tibles con el artículo 65-C del Reglamento de/ Planeamiento cuando cumplan las condiciones si  
guientes:

- 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 serán/ como máximo 2.

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



### 8.3. 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:



PARCELA PARA INDUSTRIA NIDO, con superficie de terreno comprendida entre 500 y 1.000 m<sup>2</sup>.

PARCELA PARA INDUSTRIA PEQUEÑA, con superficie de terreno comprendida entre 1.000 y 3.000 m<sup>2</sup>.

PARCELA PARA INDUSTRIA MEDIANA, con superficie de terreno comprendida entre 3.000 y 5.000 m<sup>2</sup>.

PARCELA PARA INDUSTRIA GRANDE, con superficie de terreno mayor de 5.000 m<sup>2</sup>.

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.

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





- a) Las parcelas resultantes no serán menores de/  
500 m<sup>2</sup>.
- 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) La nueva parcelación será objeto de licencia -  
municipal.



#### 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 conjun-



to funcional completo, con instalaciones 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 deben 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 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela..
  - 6 turismos/día para cada 1000 m<sup>2</sup>. 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).

Ar. 37

ALCANTARILLADO

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



- Velocidad de circulación del agua  
1 a 5 metros/segundo
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 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
- Velocidad máxima admisible: 1,5 m/sg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 1,00 litros/segundo/hectárea, en caudal continuo.
- 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.



Ar. 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 Ha bruta de parcela.

- Coeficiente de simultaneidad: 0,8
- Las parcelas con demanda previsible superior a 50 KVA dispondrán de suministro de A.T. En consecuencia, cuando el suministro posible sea inferior a 50 KVA, el suministro se realizará únicamente en B.T.
- La red de alta tensión (A.T.) será siempre subterránea 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 para entradas y salidas aéreas. En el caso de entradas subterráneas los centros de transformación serán prefabricados.

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 100 V. bajo tubo PVC.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 metros se-



gún 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 o apagando una lámpara si, otra no, mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-010.
- 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 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/m<sup>2</sup>.

Uniformidades		$\frac{L_{min.}}{L_{med.}}$ = 0,4
		$\frac{L_{min.}}{L_{med.}}$ = 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 beneficiarios 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 rampas deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes  $\pm 15$  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.

Ar. 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

APARCAMIENTO EN  
LA VIA PUBLICA

Teniendo en cuenta el ancho de la calzada establecido en el Plan Parcial se podrán computar, a efectos de los exigidos en el artículo 11 del Reglamento de Planeamiento - de la Ley del Suelo, un aparcamiento en línea por cada - 5 m. de calzada.

En este artículo se descontarán los tramos curvos, medi— dos en el eje de la calle, y una longitud de 2 metros de/ tramo recto por cada punto de acuerdo. También se descon— tará una longitud de 5 metros por cada acceso a parcela - que tenga que quedar libre de aparcamiento.



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 garages y aparcamientos establezcan las ordenanzas de la localidad.

#### 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 planta 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 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 ó Organismo competente, en el que se indicarán las/medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y - que permitan su emplazamiento dentro del polígono.

Art. 50

#### USOS TOLERADOS

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

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legis—lación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Muni—cipales).
- 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, rui—dos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalu—bre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incen—dio 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 construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup>. ni superior a 150 m<sup>2</sup>.



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 medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el pun



to 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, aldehidos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

3) Materiales nocivos, que ya sea por si 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 marmol, 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 obje-



cionables, 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 con centrados 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 1.961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de Saneamiento, a los valores má ximos 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 hidrogeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sus tancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde puedan 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	mg/l
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 ( $C_6H_5OH$ )	5	mg/l
Formaldehído (HCHO)	15	mg/l
Sulfatos (en $SO_4^{=}$ )	1.200	mg/l
Sulfuros (en $S^-$ )	10	mg/l
Sulfuros libres	0,5	"/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
Cinz (Zn)	5	mg/l
Estaño (Sn)	4	mg/l
Hierro (Fe)	2	mg/l
Manganeso	4	mg/l
Mercurio (Hg)	0,2	"/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 los artículos 30 y siguientes de la Ordenanza de Alcantarillado del P.G.O.



Art. 54

RUIDOS

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 60 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 1.971) 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 o 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 PRO  
TECCION CONTRA EL  
FUEGO

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 se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

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 70 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- 3.- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificada en la norma UNE 23.091.



Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua del polígono fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegure una presión mínima de 5 atmósferas en la red antiincendios. 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 determinará 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 500 y 1.000 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 emplea



- dos, 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 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 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 retranqueos 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

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 5,00 a cualquier lindero.
- Ocupación máxima de parcela: La necesaria para la instalación específica.





Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeñas almacenes, casetas etc.
- Altura máxima de la edificación: La requerida por el tipo de instalación.

Art. 61

ZONA DEPORTIVA

Condiciones de edificación

- Retranqueos: Serán de 10 metros a cualquier lindero.
- Ocupación máxima: el 20 por ciento.

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de:  
1ª Etapa.- 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ; 2ª Etapa.- 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 0,90 m<sup>3</sup>./m<sup>2</sup>.

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

EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

Condiciones de la edificación

- Retranqueos: A definir en el Estudio de Detalle.
- Ocupación máxima de la zona: 50 por ciento.

Condiciones de volumen:

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de:  
1ª Etapa.- 1,00 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. ; 2ª Etapa 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 3,50 m<sup>3</sup>./m<sup>2</sup>.



Condiciones de uso:

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

El uso social 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 admiten también los siguientes:

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

Se preverá el dejar una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación.

Art. 63

ZONA INDUSTRIAL

Condiciones de la edificación

- Retranqueos.

Industria NIDO (1ª Categoría): 7 m. al frente de calle.  
3 m. al fondo.

Las industrias irán adosadas; la agrupación con un frente máximo de 120 m. dejará un retanqueo lateral de 5 m.

- Ocupación máxima s/parcela: 80%

Industria PEQUEÑA (2ª Categoría): 7 m. al frente  
3 m. al fondo.

Las industrias se podrán construir apareadas, dejando un retanqueo lateral de 5 m. - en el lindero opuesto al medianero, y adosadas en éste.

- Ocupación máxima s/parcela: 70%

Industria MEDIANA (3ª Categoría): 10 m. al frente  
5 ó 10 al fondo  
5 m. en laterales.



- Ocupación máxima s/parcela: 60%

Industria GRANDE (4ª Categoría): 10 m. al frente

\* 5 ó 10 al fondo

5 m. en laterales

- Ocupación máxima s/parcela: 50%

Las industrias de 1ª y 2ª Categoría pueden ser exentas, siempre que se construyan con un retranqueo lateral mínimo de 3 m. además de los anteriormente indicados, de acuerdo con su Categoría.

Se admite la posibilidad de que cuatro parcelas con lindero posterior común puedan adosarse para proyectar un edificio que prescindiera de dicho lindero posterior, siempre y cuando se respeten el límite de ocupación y los retranqueos frontales y laterales que correspondan a su clasificación según Ordenanzas.

\* Las industrias con frente a la carretera de San Javier si bien tienen acceso por el viario del Sector Industrial, se considera que su fondo (frente a la Carretera) debe presentar las mismas condiciones estéticas y de retranqueo, que la fachada principal.

#### Condiciones de volumen

Industria NIDO (1ª Categoría)

- Índice de piso: 1ª Etapa 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2ª Etapa 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 4,55 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Industria PEQUEÑA (2ª Categoría)

- Índice de piso: 1ª Etapa 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2ª Etapa 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 4,55 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Industria MEDIANA (3ª Categoría)

- Índice de piso: 1ª Etapa 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2ª Etapa 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 3,90 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Industria GRANDE (4ª Categoría)

- Índice de piso: 1ª Etapa 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2ª Etapa 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 3,90 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.



Condiciones de uso

- El uso industrial es el específico de esta zona y el predominante en el sector.
- Se permiten los usos compatibles con el industrial según el art. 28.
- Para la exposición y venta de los propios artículos, se permite el uso comercial y de oficinas.
- El uso público queda prohibido, salvo las siguientes excepciones.
  - Cultural: Enseñanza obrera dentro de las propias industrias.
  - Deportivo: Recintos abiertos al servicio de la zona.

Art. 64

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 aquella que cumpla el menor aprovechamiento.



3.- PLAN DE ETAPAS