

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE AVILA

DEPÓSITO LEGAL AV-1-1958

ADMINISTRACION:	PRECIOS DE SUSCRIPCION	ANUNCIOS:
Diputación Provincial.—Sancho Dávila, 4	Un trimestre 1.500 ptas.	Línea o fracción de línea 60 ptas.
Teléfono: 21 10 63	Un semestre 2.500 »	Franqueo concertado, 06/3
	Un año 4.000 »	

Sección de Anuncios

OFICIALES

Ayuntamiento de Arévalo

ORDENANZAS REGULADORAS DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento de la modificación del presente Plan Parcial, ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 24 de septiembre de 1985.—Conste y Certifico.

Arévalo, 24 de septiembre de 1985.

El Secretario, *legible*.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Ávila, 15 de enero de 1987.

El Secretario de la Comisión, *legible*.

ORDENANZAS

A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

- Art. 1.—Generalidades.
- Art. 2.—Parcela edificable y parcela mínima.
- Art. 3.—Manzana.
- Art. 4.—Polígono.
- Art. 5.—Etapas.
- Art. 6.—Fase.
- Art. 7.—Linderos.
- Art. 8.—Rasante.
- Art. 9.—Retranqueo.
- Art. 10.—Medición de retranqueo.
- Art. 11.—Línea de fachada o de edificación.
- Art. 12.—Superficie ocupada.
- Art. 13.—Coeficiente de edificación.

Art. 14.—Superficie máxima edificable.

Art. 15.—Altura de la edificación.

Art. 16.—Altura de la planta.

Art. 17.—Altura libre de la planta.

Art. 18.—Volumen edificable.

Art. 19.—Edificabilidad de la parcela.

Art. 20.—Edificabilidad media.

Art. 21.—Índice de piso en parcela.

Art. 22.—Índice medio de piso.

Art. 23.—Edificación aislada.

Art. 24.—Edificación apareada.

Art. 25.—Edificación agrupada.

B) RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

B.1) Calificación del suelo.

- Art. 26.—Sistemas y Zonas.
- Art. 27.—Uso industrial.
- Art. 28.—Usos compatibles con el industrial.

B.2) Estudios de Detalle.

- Art. 29.—Generalidades.

B.3) Parcelaciones.

- Art. 30.—Generalidades.
- Art. 31.—Tipos de parcelas.
- Art. 32.—Plano parcelario.
- Art. 33.—Agrupación de parcelas.

Art. 34.—Segregación de parcelas y parcela mínima.

B.4) Proyecto de Urbanización.

- Art. 35.—Generalidades.
- Art. 36.—Red viaria.
- Art. 37.—Alcantarillado.
- Art. 38.—Red de agua.
- Art. 39.—Redes de energía eléctrica.
- Art. 40.—Alumbrado público.

C) NORMAS DE EDIFICACION

C.1) Condiciones técnicas de las

obras en relación con las vías públicas.

Art. 41.—Licencias.

Art. 42.—Acceso a parcelas.

Art. 43.—Niveles de edificación y rampas.

Art. 44.—Construcciones de parcelas.

Art. 45.—Aparcamientos en la vía pública.

C.2) Condiciones de la edificación.

Art. 46.—Normativa general.

C.3) Condiciones de volumen.

Art. 47.—Elementos computables.

Art. 48.—Elementos excluidos.

C.4) Condiciones de uso.

Art. 49.—Usos prohibidos.

Art. 50.—Usos tolerados.

Art. 51.—Usos obligados.

C.5) Condiciones higiénicas.

Art. 52.—Emisiones gaseosas.

Art. 53.—Aguas residuales.

Art. 54.—Ruidos.

Art. 55.—Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.

C.6) Condiciones de seguridad.

Art. 56.—Instalaciones de protección contra el fuego.

C.7) Condiciones estéticas.

Art. 57.—Generalidades.

D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art. 58.—Sistema de comunicación.

Art. 59.—Espacios libres.

Art. 60.—Zonas de servicios.

Art. 61.—Zona deportiva.

Art. 62.—Equipamiento comercial y social.

Art. 63.—Zona industrial.

Art. 64.—Aplicación 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 a 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 establecen a continuación, las siguientes definiciones:

Art. 2.—Parcela edificable y parcela mínima.

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.—Polígono.

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

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 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 se opone a la parcela por su parte posterior.

—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.—Medición 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.—Línea de fachada o de edificación.

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 ocupación.

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

Art. 14.—Superficie máxima 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 m²/m²) que tenga asignado.

Art. 15.—Altura de la edificación.

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.

La rasante elegida, será aprobada por el Ayuntamiento.

Art. 16.—Altura de la 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 coeficiente resultante de dividir en cada parcela el volumen edificable por la superficie de la misma.

Se expresará en m³/m².

Art. 20.—Edificabilidad media.

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

Art. 21.—Índice de piso en parcela.

Es el coeficiente de dividir la superficie construida total de parcela por la superficie de la misma. Se expresará en m²/m².

Art. 22.—Índice medio de piso.

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

Art. 23.—Edificación aislada.

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

Art. 24.—Edificación apareada.

Es la agrupada únicamente por dos edificios independientes.

Art. 25.—Edificación 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 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) Calificación del suelo.

Art. 26.—Sistemas y zonas.

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

SISTEMAS 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.

B.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 (Artículos 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 indicadas, los Estudios de Detalle observarán los conocimientos 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 metros.

—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 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:

Parcela tipo A: Para industria NIDO, con superficie de terreno comprendida entre 300.1.000 metros.

Parcela tipo B: Para industrias LIGERAS, con superficie de terreno comprendida entre 1.000.3.000 metros.

Parcela tipo C: Para industria GENERAL, con superficie de terreno mayor de 3.000 metros.

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.

En las parcelas de tipo B se definirán los linderos medianeros mediante el correspondiente Estudio de Detalle cuando éstos no se encuentren prefijados en el P. P. O.

Art. 33.—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.

Art. 34.—Segregación de parcelas. Parcela mínima.

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

a) Las parcelas resultantes no serán menores de 300 m².

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 sub-

división 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.

La parcela mínima en las zonas reservadas a equipamiento social y comercial se establece en 100 metros cuadrados.

B.4) Proyectos de urbanización.

Art. 35.—Generalidades.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Artículo 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 deben reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes:

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

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

—6 turismos/día para cada 1.000 m². de superficie de parcela.

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 achaflanados 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 confor-

me 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, 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 centímetros; 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 metros.

—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 máxima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.

—Velocidad máxima admisible: 1,5 metros/segundo.

—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.

Art. 39.—Redes de energía eléctrica.

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 Kwa. por hectárea bruta de superficie.

—Coeficiente de parcela de simultaneidad: 0,8.

—Las parcelas con demanda previsible superior a 50 Kwa. dispondrán de suministro de A. T. En consecuencia, cuando el suministro posible sea inferior a 50 Kwa, el suministro se realizará únicamente en B. T.

—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 para entradas y salidas aéreas.

En el caso de entradas subterráneas los centros de transformación serán prefabricados.

Deberán ser de doble relación 15.000.20.000 V.

Su forma y volumen serán los regulados por las propias compañías eléctricas, debiendo ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca de la estética del conjunto, y que se adecúe al entorno en el que se implanta.

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 de PVC.

—Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 metros según la anchura de las calles.

—Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.

—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 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 número 12 (1075) 2.ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminación media: 1 cd/m².

$$\begin{array}{l} \text{Uniformidades:} \left\{ \begin{array}{l} \frac{L. \text{ min.}}{L. \text{ med.}} = 0.4. \\ \frac{L. \text{ min.}}{L. \text{ med.}} = 0.5. \end{array} \right. \end{array}$$

Deslumbramiento:

Molesto: 4

Perturbador: 20

C) NORMAS DE LA EDIFICACION.

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

Art. 41.—Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1.º 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 edificación y rampas.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes más menos 15 por 100, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20 por 100.

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 100.

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.—Aparcamientos en la vía pública.

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 metros de calzada.

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

C.2) Condiciones de la edificación.

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 fachadas 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 cons-

truirán 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 de 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.

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, salvo el uso de aparcamiento en sótano (art. 46).

b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que 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, aun que sean cerrados.

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, 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 2.414/1961).

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 u 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 vivienda para el personal dependiente de las

instalaciones del sector industrial, en las siguientes condiciones:

—En parcelas industriales, una vivienda por cada 200 metros cuadrados construidos, con un máximo de 2 viviendas por cada establecimiento.

—En parcelas de equipamiento, una vivienda por cada 500 metros cuadrados construidos.

—La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 metros cuadrados ni superior a 150 metros cuadrados.

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 justificarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre (B. O. E. 26.12.72) de protección del ambiente at-

mosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (B. O. E. 22.4.75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Art. 53.—Aguas residuales.

Las materias en suspensión no excederá de 30 mg./litro.

El afluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30° C. quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos, hidroxilos y sus derivados halógenos.

El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg./litro.

Se reseña a continuación una serie de parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos, elaborada por la Dirección General de Sanidad, cuyo cumplimiento obliga a todas las industrias que se instalen en el polígono.

		Concentración a no sobrepasar en más del	
Parámetro	Unidad de medidas	50 por 100 de muestras	10 por 100 de muestras
Grasas y aceites	mg./l.	10	20
Turbidez	U J T	50,0	75,0
pH	Unidades pH	entre 6,09 - 9,0	en todo momento.
Cadmio	mg./l.	0,5	1,0
Cromo total	»	1,5	3,0
Cobre	»	0,5	1,0
Plomo	»	7,5	15,0
Mercurio	»	0,05	0,10
Niquel	»	3,5	11,00
Plata	»	0,025	0,05
Zinc	»	3,5	7,0
Arsenico	»	3,0	0,0
Cianuros	»	5,0	10,0
Cloro residual total	»	1,0	2,0
Compuestos fenólicos	»	0,5	1,0
Amoniaco (comp. nitr.)	»	40,0	60,0
Hidrocarburos clorados	»	0,003	0,006
Toxicidad	ut	7,5	10,0

Art. 54.—Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 33 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Art. 55.—Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatorias, 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 (B. O. E. 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 2.114/1961).

—Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

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

CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 56.—Instalaciones de protección 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 parámetros verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas 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 o en espacios libres de la misma, no permitiendo 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 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 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 ESTÉTICAS

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 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 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 comunicación.

—*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 espa-

cios 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 metros.

—*Condiciones de uso:* Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinado.

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

Art. 60.—Zona 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 m²/m², computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños 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 50 por ciento.

Condiciones de volumen:

—Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 0,50 m²/m².

—Altura máxima de edificación: Será de 7 metros.

Condiciones de uso:

Incluye los locales o edificios

destinados a la práctica, exhibición y 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 1,50 m²/m².

—Altura máxima de la edificación: Será de 9,50 metros.

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 dichos artículos.

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: Hotel, de reunión, de oficinas, y 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 metros cuadrados de edificación.

Art. 63.—Zona industrial.

Condiciones de edificación:

—Retranqueo:

Industrias nido (1.ª Categoría): 7 metros al frente de calle. 3 metros al fondo.

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

—Ocupación máxima s/parcela: 80 por 100.

Industrias ligeras (2.ª Categoría): 7 metros al frente. 3 metros al fondo.

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

Ocupación máxima s/parcela: 70 por 100.

Industria General (3.ª Categoría): 10 metros al frente. 3 metros al fondo. 5 metros en laterales.

Ocupación máxima s/parcela: 60 por 100.

Las industrias de 1.ª y 2.ª categoría pueden ser exentas, siempre que se construyan en un retranqueo lateral mínimo de 3 metros 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 prescinda de dicho lindero posterior, siempre y cuando se respeten el límite de ocupación máximo y los retranqueos frontales y laterales que correspondan a su clasificación según Ordenanzas.

Condiciones de volumen:

Industrias nido (1.ª Categoría).

—Índice de piso: 0,90 m²/m².

—Altura de la edificación: 6,50 metros.

Industrias ligeras (2.ª Categoría).

—Índice de piso: 0,80 m²/m².

—Altura de la edificación: 6,50 metros.

Industria general (3.ª Categoría).

—Índice de piso: 0,70 m²/m².

—Altura de la edificación: 7,50 metros.

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 artículo 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.—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.