

ORDENANZAS REGULADORAS

- A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.
- B. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
- C. NORMAS DE EDIFICACIÓN.
- D. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

A GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

ART. 1.- GENERALIDADES.

ART. 2.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MÍNIMA.

ART. 3.- MANZANA.

ART. 4.- ETAPA.

ART. 5.- FASES DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.- ALINEACIONES Y LINDEROS.

ART. 7.- RASANTE.

ART. 8.- RETRANQUEO.

ART. 9.- MEDICIÓN DEL RETRANQUEO.

ART. 10.- LÍNEA DE FACHADA O EDIFICACIÓN.

ART. 11.- SUPERFICIE OCUPADA.

ART. 12.- COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

ART. 13.- SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE.

ART. 14.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 15.- ALTURA LIBRE DE LA PLANTA.

ART. 16.- ALTURA DE LA PLANTA.

ART. 17.- VOLUMEN EDIFICABLE.

ART. 18.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA.

ART. 19.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL.

ART. 20.- EDIFICACIÓN AISLADA.

ART. 21.- EDIFICACIÓN PAREADA.

ART. 22.- EDIFICACIÓN ADOSADA.

B. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

B.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

ART. 23.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

B.2.- PLAZOS.

ART. 24.- PLAZOS ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS.

B.3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ART. 25.1.- SISTEMAS Y ZONAS.

ART. 25.2.- USO INDUSTRIAL.

ART. 25.3.- USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL.

B.4.- ESTUDIOS DE DETALLE.

ART. 26.- GENERALIDADES.

B.5.- PARCELACIONES.

ART. 27.- GENERALIDADES.

ART. 28.- TIPOS DE PARCELAS.

ART. 29.- PLANO PARCELARIO.

ART. 30.- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

ART. 31.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

B.6.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

ART. 32.- GENERALIDADES.

ART. 33.- SANEAMIENTO

ART. 34.- RED DE AGUA POTABLE.

ART. 35.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

ART. 36.- ALUMBRADO PÚBLICO Y TELEFONÍA.

C. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

C.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

ART. 37.- LICENCIAS.

ART. 38.- ACCESO A PARCELAS.

ART. 39.- CONSTRUCCIONES DE PARCELAS.

C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 40.- NORMATIVA GENERAL.

C.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

ART. 41.- ELEMENTOS COMPUTABLES.

ART. 42.- ELEMENTOS EXCLUIDOS.

C.4.- CONDICIONES DE USO.

ART. 43.- USOS PROHIBIDOS.

ART. 44.- USOS TOLERADOS.

ART. 45.- USOS OBLIGADOS.

C.5.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

ART. 46.- EMISIONES GASEOSAS.

ART. 47.- AGUAS RESIDUALES.

ART. 48.- RUIDOS.

ART. 49.- APLICACIÓN DE NORMAS HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

C.6.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

ART. 50.- INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

C.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

ART. 51.- GENERALIDADES.

D. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ART. 52.- RED VIARIA.

ART. 53.- EQUIPAMIENTOS.

ART. 54.- ZONAS VERDES PÚBLICAS.

ART. 55.- ZONA INDUSTRIAL.

ART. 1.- GENERALIDADES.

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

En los artículos que siguen se incluye una serie de conceptos terminológicos con sus definiciones correspondientes.

ART. 2.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MÍNIMA.

Es la unidad mínima edificable tal como se definen en las presentes Ordenanzas.

Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable. Es establecida por su correspondiente Ordenanza.

ART. 3.- MANZANA.

La unidad comprendida entre alineaciones y la red viaria y linderos con espacios libres públicos.

ART. 4.- ETAPA.

Es la unidad temporal de realización de las obras de urbanización de uno o más polígonos completos coordinada con las restantes determinaciones del Plan para el desarrollo en el tiempo de la edificación.

ART. 5.- FASES DE URBANIZACIÓN.

Plazos de ejecución de los Proyectos de Urbanización.

ART. 6.- ALINEACIONES Y LINDEROS.

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

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

- Alineaciones: es el lindero frontal que delimita la parcela con la vía pública.
- Lindero posterior: el que no tiene contacto con el lindero frontal.
- Linderos laterales: los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

ART. 7.- 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 establecido por el plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.
- b) Rasante del 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).

Se define como cota de rasante la medida de un punto respecto a un plano horizontal de referencia.

ART. 8.- RETRANQUEO.

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

ART. 9.- MEDICIÓN DEL RETRANQUEO.

El valor del retranqueo a las alineaciones exteriores es el señalado en la documentación gráfica y en los artículos de estas Ordenanzas que regulen cada zona específica.

En los restantes linderos, el valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

ART. 10.- LÍNEA DE FACHADA O DE EDIFICACIÓN.

Es la intersección de los planos de fachada con el terreno.

ART. 11.- SUPERFICIE OCUPADA.

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno, excluidos aleros y marquesinas.

ART.12.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

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

ART. 13.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar a la superficie de la parcela, el coeficiente de edificabilidad (expresado en m² techo/m² suelo) que tenga asignado.

ART. 14.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la comprendida entre el nivel de planta baja definida para proyecto y el intradós del forjado de cubierta o apoyo de la estructura de la cubierta, según el caso de que se trate, y el punto medio del frente de la fachada medido sobre la cota máxima del frente de parcela, en tramos máximos de 25 metros.

ART. 15.- ALTURA DE PLANTA.

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

ART. 16.- ALTURA LIBRE DE PLANTA.

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

ART. 17.- VOLUMEN EDIFICABLE.

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

ART. 18.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA.

Es la relación entre m² de techo construible o construido sobre m² de suelo de parcela neta entre alineaciones y linderos.

ART. 19.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL.

Es el asignado por el plan jerárquico superior al conjunto del Sector, como coeficiente medio.

ART. 20.- EDIFICACIÓN AISLADA.

Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por todos sus linderos.

ART. 21.- EDIFICACIÓN PAREADA.

Es la agrupación de dos edificios independientes.

ART. 22.- EDIFICACIÓN ADOSADA.

Es la agrupación formada por edificios independientes adosados en sus costados o, en su caso, fachadas posteriores, en parcela única o parcelas independientes.

Los artículos que siguen, tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el planeamiento y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

B.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

ART. 23.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo correspondiente al ámbito del presente Plan Parcial, cuenta con la clasificación de suelo urbanizable industrial, siendo los deberes y derechos de los propietarios los establecidas en el Capítulo II de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre régimen del Suelo y Valoraciones.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación.

B.2.- PLAZOS.

ART. 24.- PLAZOS DE ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS.

Para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, se establecen los siguientes plazos:

- Derecho a urbanizar: se adquirirá en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial. Para el ejercicio de este derecho, se requiere la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización.
- Derecho al aprovechamiento urbanístico: se adquirirá por el cumplimiento del deber de cesión, equidistribución y urbanización. El plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico se fija en cuatro años contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Derecho a Edificar: se adquirirá con el otorgamiento de la Licencia conforme a la ordenación urbanística contenida en el presente Plan Parcial. El plazo para su adquisición será de diez años contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Se podrán autorizar Licencias de Edificación simultáneamente a las obras de urbanización, quedando subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar.

- Derecho a la Edificación: se adquirirá por la conclusión de las obras ejecutadas al amparo de las licencias no caducadas y conforme a las determinaciones del presente Plan Parcial.

Los plazos para la ejecución serán los que establezcan las Ordenanzas Municipales.

B.3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Art. 25.1.- ZONAS.

Dentro del ámbito del planeamiento, se distinguen las siguientes zonas:

ZONA DEL SECTOR:

- Industrial
- Red viaria
- Equipamiento Deportivo

- Equipamiento Comercial
- Equipamiento Social
- Servicios Urbanos

ART. 25.2.- ZONA INDUSTRIAL.

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos que tienen por finalidad la elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, con conclusión de cuantas funciones complementen la actividad industrial propiamente dicha.

ART. 25.3.- USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL.

Se consideran compatibles con el uso industrial:

Actividades no específicamente industriales que complementen la actividad industrial que se desarrolle en el polígono. Asimismo, el uso deportivo, hotelero e instalaciones propias de una industria.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 50 de estas Ordenanzas.

B.4.- ESTUDIOS DE DETALLE.

ART. 26.- GENERALIDADES.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66).

Los Estudios de Detalle no podrán definir viales públicos.

B.5.- PARCELACIONES.

ART. 27.- GENERALIDADES.

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

ART. 28.- TIPOS DE PARCELAS.

Se establece dos tipos de parcelas, una de 1.000 m² y otras de 5.000 m², siendo la parcela mínima de 1.000 m² y en la que el ancho mínimo será de 18 m.

ART. 29.- PLANO PARCELARIO.

En el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario, donde se identifican las parcelas.

El Plano Parcelario no es vinculante.

ART. 30.- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan.

ART. 31.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

Se permitirá la segregación de parcelas, únicamente en el caso de que las parcelas segregadas cumplan la Ordenanza correspondiente de Zona Industrial.

Si con motivo de la segregación de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se realizarán con cargo al titular de la parcela original.

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

B.6.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

ART. 32.- GENERALIDADES.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII, del Art. 67 al 70), así como lo que se deriva del cumplimiento de las condiciones impuestas por el planeamiento.

Las condiciones mínimas que deberán cumplir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, vienen definidas en los esquemas de servicios de la memoria del presente Proyecto. En general se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las secciones de firmes a prever se dimensionarán para tráfico pesado T3 y la explanada E2.
- Se realizará la supresión de barreras arquitectónicas.

ART. 33.- SANEAMIENTO.

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

- Tuberías de hormigón con junta de goma y enchufe de campana, diámetro mínimo ϕ 300 mm.

Las pendientes mínimas se justificarán de acuerdo con los caudales y secciones para que las velocidades máximas no excedan de 3 m/s., y las mínimas no descendan de 0,5 m/s.

ART. 34.- RED DE AGUA POTABLE.

El consumo máximo para el cálculo de la red de agua potable se obtendrá y justificará multiplicando el consumo diario medio por 2. Todas las válvulas en las redes de distribución dispondrán de junta elástica.

Los hidrantes serán de 100 mm., modelo aceptado por el Ayuntamiento.

En las zonas de parques, jardines, espacios libres, paseos, parterres, plazas, calles, etc., se establecerán instalaciones mínimas para un consumo diario de 20 m³/Ha, siendo las bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de 0,070 m. derivados de la red general, con sus correspondientes llaves de paso, justificando la distancia entre ellas con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

ART. 35.- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

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

- El consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de instalación será de 50 W/m² de edificación.
- Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía suministradora.
- Para oficinas y comercios se adoptará como grado de electrificación 100 watos/m² construido y planta.

- Los Centros de Transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas subterráneas, aunque se admiten otros tipos normalizados por las compañías suministradoras.

ART. 36.- ALUMBRADO PÚBLICO, TELEFONÍA Y GAS.

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 1.000 V, bajo tubo de P.V.C.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Los báculos/columnas serán galvanizadas en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm., de espesor.
- Se realizará la instalación con sistema de ahorro de energía con reductor de flujo.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BT-009 y sus Instrucciones Complementarias.
- El alumbrado público será al tresbolillo o unilateral y se conducirá por la acera.

- Se preverán instalaciones de alumbrado público en las zonas definidas para utilización de parques, jardines y las indicadas como espacios libres de dominio y uso público en el Proyecto de Planeamiento.
- Las instalaciones de telefonía dispondrán de la Autorización correspondiente por parte de la compañía suministradora, se ejecutarán de acuerdo con las normas particulares de la misma y de acuerdo con la reglamentación vigente del Ministerio de Fomento.

RED DE GAS

- La red de distribución de gas se ejecutará conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y en la I.T.C. MI-IRG 06 “Diseño y Construcción” del Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos y comerciales.
- El trazado de la canalización de gas discurrirá por terreno de dominio público, enterrada bajo acera, en tramos tan rectilíneos como sea posible, siendo necesario la utilización de accesorios para los cambios importantes de dirección. Los cruces de calzada se harán perpendiculares a la misma, siendo la conducción entubada en vaina de protección embutida en hormigón. En el interior de las vainas de protección no deberá existir ninguna unión.
- La conducción será enterrada, a una profundidad de al menos 0.50 m medidos desde la generatriz superior de la tubería, de tal forma que el tubo tenga un soporte firme, continuo y exento de materiales que puedan dañarlo. En los casos de entubamiento, la profundidad debe tomarse a partir de la generatriz superior de la vaina.

- Se colocará un sistema indicador de la existencia de conducción de gas, formado por una malla de plástico de color amarillo con la indicación de conducción de gas enterrada, colocada a 30 cm sobre la generatriz superior de la misma, y un cable trazador a 5 cm sobre la generatriz superior de la conducción, constituido por conductor de cobre de 1x6 mm² con aislamiento de PVC, que permitirá identificar el trazado de la conducción de gas desde el exterior de la zanja sin necesidad de efectuar perforaciones.
- La red de distribución será ejecutada con tubería enterrada de polietileno de media densidad S/UNE 53333, la cual no requiere revestimiento alguno, sino que directamente se tiende en la zanja y se cubre, siguiendo las recomendaciones que se recogen en las normativas citadas.
- Con relación a los distintos servicios que se encuentran en el subsuelo, la distancia mínima conveniente entre la generatriz exterior de la tubería y aquéllos, tanto en paralelismo como en cruce, será de 20 cm con el fin de asegurar una buena instalación y una fácil maniobrabilidad en su mantenimiento.
En ningún caso podrá situarse una tubería a lo largo y por debajo de una conducción de tubulares no estancas, tales como las del teléfono, y en caso de cruce no deberán coincidir las juntas de ambas conducciones en una longitud de 0,50 m. contada a ambos lados del punto de cruce.
Cuando se discurra en la proximidad de cables eléctricos u otros servicios y en el supuesto de que no se pueda mantener la distancia mínima establecida, se podrá situar la tubería más próxima a aquellos cuidando que exista un aislamiento intermedio formado por una hilera de ladrillos colocados a tope.

- Las acometidas partirán de la red de distribución hasta los armarios para contadores de gas mediante arquetas de 70x70x90. Estas acometidas serán ejecutadas con tubería de polietileno y entubadas con vaina de PVC flexible, con el fin de protegerlas permanentemente y evitar que queden empotradas en la obra del basamento del respectivo armario de contador, el cual se situará en la medianera de las parcelas.
- Antes de la puesta en servicio de la instalación de gas, ésta se someterá a las pruebas, ensayos y verificaciones necesarias para asegurar su buen funcionamiento.
- Se realizarán los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo fijados por las Normativas vigentes al respecto y en particular por el reglamento de Redes y Acometidas de Gases Combustibles.

C.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

ART. 37.- LICENCIAS.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, 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.

ART. 38.- ACCESOS A PARCELAS.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m., salvo justificación en contrario por necesidades de la industria. El beneficiario de la parcela queda obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

ART. 39.- 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.

C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 40.- NORMATIVA GENERAL.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento hasta una altura máxima de 2,00 m. de los que 0,50 corresponde a diseño opaco y el resto mediante cerramiento de tipo vegetal o cerramiento de obra abierta.

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 5,00 m. entre edificios con fachadas a vías principales y de 3,00 m. entre edificios con fachadas a vías interiores de parcelas.

En parcelas industriales la superficie construida del Bloque Representativo no excederá del 25% de la superficie total construida de la parcela.

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 en zona de fachada hasta una longitud de 3,00 m.. En el resto de linderos, no superarán en ningún caso el retranqueo mínimo exigido en las presentes Ordenanzas.

La superficie construida en sótanos, entendiendo por tal aquella planta en que todos sus puntos permanecen por debajo de las rasantes de las calles con que limita la parcela y a las que da fachada, no se contabilizará como superficie construida; en ellos no se permitirá llevar a cabo ninguna actividad comercial o productiva, pudiendo solamente ser empleadas como almacén o garaje.

La superficie construida en semisótanos, entendiendo como semisótano la planta de edificación en que todos sus puntos permanecen como máximo a 1,20 m. sobre rasante, no se computa, pero en caso de parcelas con frente a varias calles en donde una planta de la edificación tenga consideración de sótano o semisótano respecto a una, y respecto a otra supere los citados 1,20 m., será computada como superficie construida $\frac{1}{2}$ de la ocupación total de planta.

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

C.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

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

ART. 41.- 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. 42.- ELEMENTOS EXCLUIDOS.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Las marquesinas para aparcamientos.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, 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.).

C.4.- CONDICIONES DE USO.

ART. 43.- USOS PROHIBIDOS.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.1 de las presentes Ordenanzas.

ART. 44.- USOS TOLERADOS.

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
- Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales 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 inferior a 50 m² ni superior a 150 m²

ART. 45.- USOS OBLIGATORIOS.

Serán los especificados en el plano de Zonificación de este Plan Parcial de Ordenación y en las presentes Ordenanzas.

C.5.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

ART. 46.- EMISIONES GASEOSAS.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a lo establecido en la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, aprobado por el Ayuntamiento o Administración competente.

ART. 47.- AGUAS RESIDUALES.

Prohibiciones.

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos, se señalan a continuación:

- **Mezclas explosivas.**

Líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismo o en presencia de otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro, en un punto de descarga a la red deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada debe superar en un 10% el citado límite.

- **Deshechos sólidos o viscosos.**

Deshechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado, o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal, trozos de piedras o mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos de procesado de combustiones o aceites lubricantes o similares y, en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. en cualquiera de sus dimensiones.

- **Materiales coloreados.**

Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

- **Desechos radiactivos.**

Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal de las mismas.

- **Materiales nocivas y sustancias tóxicas.**

Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por sí solos o por integración con otros desechos puedan causar molestia pública, o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o estaciones depuradoras.

- **Vertidos que requieren tratamiento previo.**

La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles en el art. 3.1.

- Lodo de fabricación de hormigón (y de sus productos derivados).
- Lodo de fabricación de cemento.
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- Óxido de zinc.
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.
- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalina (lejía sucia).
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Nicelinos de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).

- Aceite viejo (mineral).
- Aceite viejo (mineral).
- Combustibles sucios (carburante sucio).
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fabricación de gas.
- Materiales frigoríficos (hidrocarburos de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (Tetra).
- Tricloroetano.
- Tricoloroetilano (Tri).
- Limpiadores en seco conteniendo halógeno.
- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.
- Materias colorantes.
- Restos de tintas de imprentas.
- Residuos de colas y artículos de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones con mezclas específicas de proceso.
- Lodo de industria de teñido textil.

Limitaciones.

- **Limitaciones específicas**

Se establecen a continuación las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos, que se

corresponden con lo definido en el Estudio de Impacto Ambiental de la zona a desarrollar.

Parámetros Concentración (mg/l).

DB05	400
Ph	6-9,5
Temperatura (°C)	45°
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras)	500
Aceites y grasas	100
Arsénico	1-1
Plomo	1-2
Cromo total	3
Cromo hexavalente	1
Cobre	3
Zinc	5
Níquel	5
Mercurio total	0,002
Cadmio	1
Hierro	50
Boro	4
Cianuros	3
Sulfuros	5
Conductividad	5000

ART. 48.- RUIDOS.

Para los ruidos se tendrá en cuenta el Decreto 48/1998 de 30 de julio de protección del Medio Ambiente frente al ruido, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua.

ART. 49.- APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIÉNICAS 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:

- Ley 31/1995 de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales (BOE 10.11.95)
- Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.
- Ley de Aguas 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 de las disposiciones citadas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora del Polígono.

C.6.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

ART. 50.- INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, Ley de Prevención de Riesgos Laborales y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

En naves adosadas será obligatorio la construcción de muros cortafuegos.

Serán de obligatorio uso, como mínimo las siguientes instalaciones:

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. Llevar incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar debe 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 m² o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor por cada 200 m² o fracción.

- Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centro de transformación, etc.
- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera.

Son instalaciones de extinción de incendios formadas 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 75 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 cm. 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 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/s para B.I.E. de 75 mm. 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 su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

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

- Oficinas: en cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: en cada planta se instalará un equipo por cada 600 m² de nave, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m², 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 que contengan naves comprendidas entre 600 y 1.800 m² se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general de la Actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.
- En todo caso prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administración competente.

C.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

ART. 51.- 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 que sean 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 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 cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

ART. 52.- RED VIARIA.

CONDICIONES DE USO

Calzadas: uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.

Aceras: uso exclusivo de tránsito peatonal.

Dentro de la sección viaria se permitirá la disposición y paso de elementos e instalaciones correspondientes a las redes de servicios.

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 tipo de volumen.

ART. 53.- EQUIPAMIENTOS.

CONDICIONES DE USO

El uso será el comercial, social, deportivo y servicios urbanos, teniendo cada parcela su uso independiente.

ORDENACIÓN

La ordenación será totalmente libre, debiéndose en todo caso respetar los siguientes retranqueos mínimos:

Edificación comercial:	a fachadas y linderos 1,00 m.
Edificación social:	a fachadas 3,00 m. y 3,00 m. linderos.
Deportivo:	5,00 m. a fachada y linderos.

En la fachada de la antigua N-301 se establece un retranqueo de 10 metros desde la arista exterior de la calzada más próxima.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Edificabilidad: las superficies edificables correspondientes a cada parcela son las siguientes:

ZONA INDUSTRIAL	$0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 305.121,90 \text{ m}^2$	=	213.585 m^2 .
ZONA SOCIAL	$0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 4.633,20 \text{ m}^2$	=	$1.158,30 \text{ m}^2$
ZONA COMERCIAL	$0,698 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 7.858,85 \text{ m}^2$	=	$5.485,47 \text{ m}^2$
ZONA DEPORTIVA	$0,08 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 9.257,80 \text{ m}^2$	=	$648,00 \text{ m}^2$
	SUMA		$220.876,77 \text{ m}^2 \text{ edif.}$

Altura máxima: para las zonas comerciales y social será de ocho (8,00) metros y dos (2) plantas. Para la zona deportiva será de ocho (8) metros y dos (2) plantas. Para los servicios urbanos será de ocho (8) metros y dos (2) plantas.

CONDICIONES DE HIGIENE

Se cumplirán las Normas establecidas al efecto por las Ordenanzas Municipales.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Se cumplirán las Normas establecidas al efecto por las Ordenanzas Municipales.

En el correspondiente proyecto de Edificación se incluirá la ordenación, urbanización y tratamiento adecuado de las zonas que queden libres de edificación.

APARCAMIENTOS

Será obligatoria la construcción, como mínimo, de una (1) plaza por cada cien (200) metros cuadrados construidos.

Estos podrán construirse en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres.

En los proyectos correspondientes a las zonas comercial y deportiva se realizarán los correspondientes estudios específicos de demanda de aparcamientos, debiendo construirse, colindante a los correspondientes viales la superficie que de los mismos se deduzca, pero sin limitar la funcionalidad de estos.

ART. 54.- ZONAS VERDES PÚBLICAS.

CONDICIONES DE USO

Las parcelas así calificadas serán destinadas al uso de esparcimiento y recreo, admitiéndose el uso deportivo público.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Por el carácter específico de esta zona la edificación será nula.

Con carácter excepcional podrán concederse por parte del Ayuntamiento concesiones específicas para la implantación de quioscos de prensa o bebidas, en la cantidad de uno por cada 15.000 m² de Zona Verde, y con las limitaciones que se especifican posteriormente.

Asimismo, se permitirá la implantación de pabellones para guardar útiles de jardinería o servicios públicos (Centros de Transformación y mando, lavabos, casetas de información, y en su caso de forma provisional depuradoras compactas enterradas que permitirán al menos la plantación de arbustos sobre ellas).

Tanto los quioscos como los pabellones y casetas ocuparán como máximo cincuenta (50,00) metros cuadrados, con una altura máxima de 3,00 metros.

CONDICIONES DE HIGIENE

Se cuidará de dotar a todas las zonas verdes del suficiente drenaje para impedir el estancamiento de agua.

CONDICIONES DE ESTÉTICA

Las zonas verdes públicas contendrán toda suerte de árboles, arbustos y plantas de flor que por sus características se adapten al medio ambiente de la zona.

ART. 55.- ZONA INDUSTRIAL.

CONDICIONES DE USO

Se permitirán todas las industrias y almacenes sin limitación de superficie ni potencia, con excepción de las peligrosas (explosivos y nuclear).

Asimismo, se admiten sin limitaciones los siguientes usos: almacén, talleres, artesanía, alojamiento turístico, hotelero, grandes tiendas, oficinas, equipamientos (excepto asistencial y docente), aparcamientos y actividades molestas, siempre que su ocupación no desvirtúe el uso industrial preferente.

Se admitirá como máximo una (1) vivienda por parcela o instalación industrial que deberá dedicarse exclusivamente a vigilantes o empleados y siempre cumpliendo las normas mínimas de habitabilidad de acuerdo con la normativa vigente.

ORDENACIÓN Y PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima 1.000 m².

Ocupación: se establece una ocupación máxima sobre parcela neta del 71%.

Mediante estudios de detalle se podrá realizar la ordenación interior de parcelas, definiendo viales interiores con anchura mínima de diez (10,00) metros, y fijando alineaciones.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: será de $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta. Los Estudios de Detalle a los que se refiere el punto anterior podrán distribuir la superficie edificable que corresponda a la parcela original, entre las parcelas resultantes.

Altura: La altura máxima de edificios será de 30 metros, medidos conforme a lo dispuesto en el artículo 14. La envolvente exterior de su cubierta no sobrepasará los 35 metros de altura.

La altura libre mínima de planta, medida conforme a lo dispuesto en el artículo 16, será de 3,00 metros, salvo en zonas de aseos o zonas sin presencia permanente de personas, que será de 2,50 metros.

Número de plantas: El número máximo de plantas es de dos (2), medidas conforme a lo dispuesto en el artículo 15.

Volumen: El volumen máximo acumulado de edificios e instalaciones será de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de parcela neta. El volumen se computará teniendo en consideración su superficie envolvente exterior.

No se permitirá la iluminación ornamental nocturna del exterior del edificio por encima de la cota de ocho metros sobre la rasante más próxima.

Retranqueos: Cualquier edificio, construcción o instalación mantendrá una distancia de $1/3$ de la altura del elemento respecto a cualquier linde de propiedad.

Además, se respetará un retranqueo mínimo en edificios y en construcciones o instalaciones con volumen superior a 30 m^3 , de 3 metros tanto a linderos como a la

alineación oficial de fachada de la parcela, salvo en aquéllas con fachada recayente a la antigua carretera N-301, donde este último será de 10 metros respecto a la alineación oficial.

Con el fin de atenuar el impacto visual que se pueda producir desde la autovía, los edificios mantendrán una distancia a la arista exterior de la calzada más próxima de al menos tres veces su altura.

CONDICIONES DE HIGIENE

Los vertidos a la red general de alcantarillado cumplirán las condiciones que se indican en el art. 47 de estas Ordenanzas.

El nivel de ruido no sobrepasará lo indicado en el art. 47 de las presentes Ordenanzas.

CONDICIONES DE ESTÉTICA

La composición será libre, los edificios tendrán aspecto cuidado y las fachadas y cerramientos deberán quedar totalmente acabados.

Las parcelas deberán quedar cerradas con un muro de obra hasta una altura mínima de ochenta (80,00) centímetros. El resto, hasta un máximo de dos (2) metros podrá efectuarse con cerramiento ligero o seto de arbustos.

APARCAMIENTOS

Los correspondientes proyectos de edificación deberán contemplar la implantación, en el interior de cada parcela, de aparcamientos en número

correspondiente a una (1) plaza por cada DOSCIENTOS (200,00) metros cuadrados de superficie edificada.

En el caso de programas industriales o comerciales que supongan una demanda especial (hipermercados, centros públicos, etc.) se exigirá por parte del Ayuntamiento, junto con el correspondiente proyecto de edificación, la realización de estudios específicos, en cuanto a la demanda de aparcamientos, que concreten el número de plazas necesarias y su implantación sobre la superficie de actuación, con un mínimo de 1 aparcamiento por cada 100 m².

FINCAS INDIVISIBLES

El otorgamiento de la licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad como finca indivisible, del terreno o solar sobre el que se pretenda levantar la edificación.

CRONOLOGIA DE LAS PRESENTES ORDENANZAS.

El Plan Parcial Industrial "Los Prados", fue redactado por la Empresa GETNISA y aprobado definitivamente el día 28 de julio de 200, en sesión extraordinaria del Excmo. Ayuntamiento Pleno.

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 25/07/2006, modifico el artículo 53 Y 55.

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 05/06/2016, aprobó definitivamente la Modificación nº 2 del Plan Parcial Industrial Los Prados, titulada "Norma sobre Volumen edificable", que afecta al apartado Condiciones de la Edificación del artículo 55 (Zona Industrial) de sus ordenanzas de edificación.