

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

- Art. 1.- GENERALIDADES
- Art. 2.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA
- Art. 3.- MANZANA
- Art. 4.- POLIGONO
- Art. 5.- ETAPA
- Art. 6.- FASE
- Art. 7.- LINDEROS
- Art. 8.- RASANTE
- Art. 9.- RETRANQUEO
- Art. 10.- MEDICION DEL RETRANQUEO
- Art. 11.- LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION
- Art. 12.- SUPERFICIE OCUPADA
- Art. 13.- COEFICIENTE DE EDIFICACION
- Art. 14.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE E INDICE DE APROVECHAMIENTO
- Art. 15.- ALTURA DE EDIFICACION
- Art. 16.- ALTURA DE LA PLANTA
- Art. 17.- ALTURA LIBRE DE LA PLANTA
- Art. 18.- VOLUMEN EDIFICABLE
- Art. 19.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA
- Art. 20.- EDIFICABILIDAD MEDIA
- Art. 21.- EDIFICACION AISLADA
- Art. 22.- EDIFICACION PAREADA
- Art. 23.- EDIFICACION AGRUPADA

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

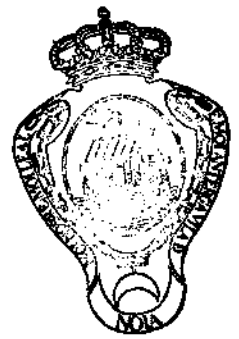
2.1.- Clasificación del suelo

- Art. 24.- CLASIFICACION DEL SUELO
- Art. 25.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
- Art. 26.- FACULTADES URBANISTICAS DE LA PROPIEDAD
- Art. 27.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

2.2.- Calificación del suelo

- Art. 28.- CALIFICACION DEL SUELO DEL PLAN PARCELARIO
- Art. 29.- SISTEMAS Y ZONAS
- Art. 30.- USO INDUSTRIAL
- Art. 31.- USO COMERCIAL Y COMPATIBLES CON EL USO INDUSTRIAL
-COMERCIAL





2.3.- Desarrollo del Plan Parcial

Art. 32.- ESTUDIOS DE DETALLE

2.4.- Parcelaciones

Art. 33.- GENERALIDADES

Art. 34.- TIPOS DE PARCELAS

Art. 35.- PLANO DE ZONIFICACION

Art. 36.- AGRUPACION DE PARCELAS

Art. 37.- SEGREGACION DE PARCELAS Y PARCELA MINIMA

2.5.- Ejecución del Plan Parcial

Art. 38.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 39.- RED VIARIA

Art. 40.- ALCANTARILLADO

Art. 41.- RED DE AGUA

Art. 42.- ELECTRICIDAD

3.- NORMAS DE EDIFICACION

3.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Art. 43.- LICENCIAS

Art. 44.- ACCESO A PARCELAS

Art. 45.- NIVELES DE EDIFICACION Y RAMPAS

Art. 46.- CONSTRUCCIONES DE PARCELAS

Art. 47.- APARCAMIENTOS

3.2.- Condiciones de la edificación

Art. 48.- NORMATIVA GENERAL

3.3.- Condiciones relativas a la edificabilidad

Art. 49.- ELEMENTOS COMPUTABLES

Art. 50.- ELEMENTOS EXCLUIDOS

3.4.- Condiciones de uso

Art. 51.- USOS PROHIBIDOS

Art. 52.- USOS TOLERADOS

Art. 53.- USOS OBLIGATORIOS

3.5.- Condiciones higiénicas

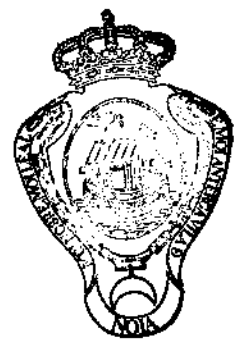
Art. 54.- EMISIONES GASEOSAS

Art. 55.- AGUAS RESIDUALES

Art. 56.- RUIDOS

Art. 57.- APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS DE SEGURIDAD





3.6.- Condiciones de seguridad

Art. 58.- INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

3.7.- Condiciones estéticas

Art. 59.- GENERALIDADES

4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 60.- SISTEMAS DE COMUNICACION

Art. 61.- ESPACIOS LIBRES

Art. 62.- ZONAS DE SERVICIO

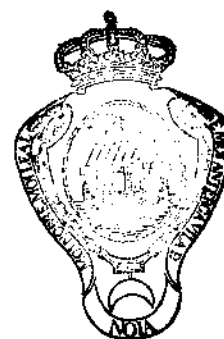
Art. 63.- ZONA DEPORTIVA

Art. 64.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

Art. 65.- ZONA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y COMPATIBLES.

Art. 66.- APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA





1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art. 1.- GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el 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 y con frente a una vía de acceso, sobre la cual se puede edificar.

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

Art. 3.- MANZANA

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías, espacios libres públicos determinados en el Plan, y/o límites de los terrenos del 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 ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y el reparto de cargas de reparcelación.

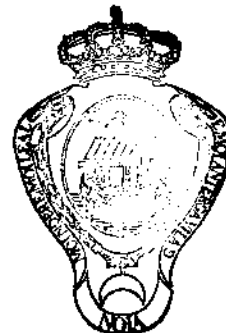
Art. 5.- ETAPA

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Art. 6.- FASE

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





Art. 7.- LINDEROS

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

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

- Lindero frontal: El que delimita la parcela con la vía pública de acceso.

- Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.

- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Art. 8.- RASANTE

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasante:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal de la vía, según el Proyecto de Urbanización y Plan Parcial.

b) Rasante del terreno: Es el que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no experimentase ninguna transformación), o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Art. 9.- RETRANQUEO

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

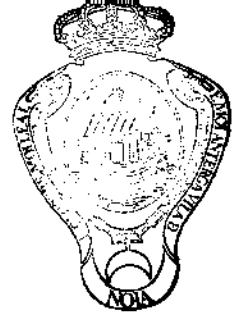
Art.10.- MEDICION DE RETRANQUEO

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

Art.11.- LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION

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





Art. 12.- SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno. Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas (siempre y cuando no esten cerrados).

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 E INDICE DE APROVECHAMIENTO

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 asignada la superficie total de la parcela.

Art. 15.- ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la comprendida entre la rasante del Proyecto, medida en su punto medio, 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 forjados o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

Art. 17.- ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la comprendida entre la cara superior e inferior de dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

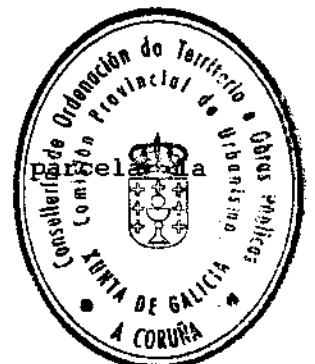
Art. 18.- VOLUMEN EDIFICABLE

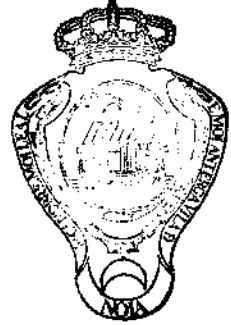
Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construídas por las alturas de cada planta.

Art. 19.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA

Es el coeficiente resultante de dividir en cada superficie edificable por la superficie de la misma.

Se expresará en m²/m².





Art. 20.- EDIFICABILIDAD MEDIA

Es el coeficiente resultante de dividir la superficie total edificable del Polígono por la superficie total de éste.

Se expresará en m²/m².

Art. 21.- EDIFICACION AISLADA

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

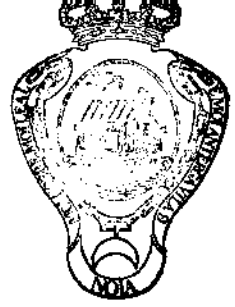
Art. 22.- EDIFICACION PAREADA

Es la agrupada únicamente por dos edificios independientes.

Art. 23.- EDIFICACION AGRUPADA

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





2.- 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.

2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

Art. 24.- CLASIFICACION DEL SUELO

Al estar el Suelo clasificado como Apto para Urbanizar, el desarrollo del mismo corresponde al presente Plan Parcial.

Las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial tendrán la consideración de edificables en las condiciones que señale el Plan Parcial cuando reunan los requisitos fijados por él.

Art. 25.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados (Art. 20 del Texto Refundido), e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

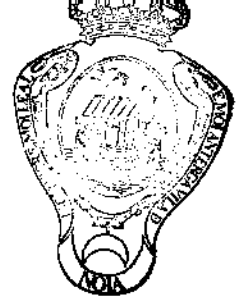
- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.....
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos
- d) Solicitar la Licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Art. 26.- FACULTADES URBANISTICAS DE LA PROPIEDAD

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos (Art. 23 T.R.):

- a) A urbanizar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico.
- c) A edificar.
- d) A la edificación.





Art. 27.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

El aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios, de acuerdo con la disposición adicional primera del T.R. será, en suelo apto para urbanizar, el 85 % del aprovechamiento que resulte de lo establecido en el correspondiente Plan Parcial.

2.2.- CALIFICACION DEL SUELO

Art. 28.- CALIFICACION DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial realiza una calificación del suelo dentro de su ámbito, distinguiendo:

a) Suelo de Uso Público:

- Zonas verdes y espacios libres (aceras, terrizos y talúdes).
- Viales y aparcamientos.
- Parque deportivo.

b) Suelo de Uso Lucrativo:

- Suelo edificable de uso industrial, comercial y compatibles.
- Suelo edificable para equipamientos Social y Comercial.

Las condiciones de edificación en cada uno de estos tipos de suelo está regulado por una ordenanza específica.

Art. 29.- SISTEMAS Y ZONAS

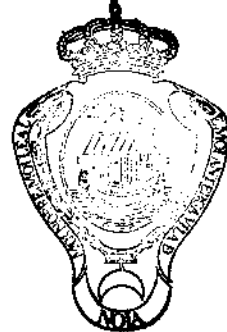
Sistemas Generales

- De comunicaciones: Red viaria que sirve de enlace entre los sistemas interiores y exteriores.

Sistemas Interiores

- De comunicaciones: Red viaria
- De equipamiento: Deportivo, Social y Comercial
- De espacios libres: Zona verde, aceras, talúdes.
- De Infraestructuras: Depósito de agua, transformación, etc.





Zonas edificables

- Uso Industrial.
- Usos Comercial y compatibles con el industrial-comercial.

Art. 30.- 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.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo correspondiente de estas Ordenanzas.

Art. 31.- USO COMERCIAL Y COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL-COMERCIAL

Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, así como la venta y distribución de los productos correspondientes, empresas de servicios, oficinas, garajes públicos, estaciones de servicio, etc.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo correspondiente de estas Ordenanzas.

2.3.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

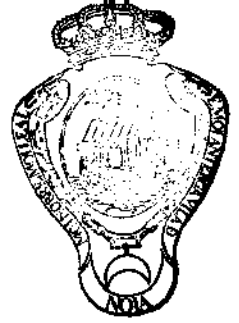
Art. 32.- ESTUDIOS DE DETALLE

El presente Plan Parcial se podrá desarrollar a través de los correspondientes Estudios de Detalle, que tendrán por objeto:

- Establecer alineaciones y rasantes.
- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan.
- Ordenar volúmenes
- Completar la red de comunicaciones definida en el Plan.

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





2.4.- PARCELACIONES

Art. 33.- 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.

Las agrupaciones o segregaciones anteriormente mencionadas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Resolver los accesos a las parcelas resultantes.
- b) Respetar la estructura urbanística que fija el Plan Parcial de Ordenación.
- c) Hacer posibles las conexiones de los demás servicios urbanísticos.
- d) Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la Normativa del Plan Parcial.
- e) Las parcelas resultantes deberán cumplir con las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

Art. 34.- TIPOS DE PARCELAS

Existe un único tipo de parcela, ya que las diferencias existentes entre el tamaño de las mismas no justifica el crear distintos tipos.

Art. 35.- PLANO DE ZONIFICACION

En el P..P.O. se incluye un Plano de Zonificación que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El plano de zonificación no es vinculante.

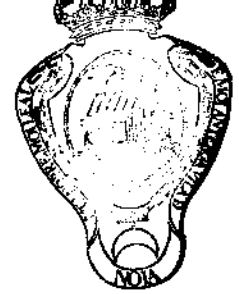
Art. 36.- AGRUPAMIENTO DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Art. 37.- SEGREGACION DE PARCELAS. PARCELA MINIMA

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que no sean inferiores de 1.000 m². y tengan un mínimo de 20 m. Además, deberán cumplir los siguientes requisitos:





8/2
- Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial, en relación con el tamaño obtenido.

- Se resolverá adecuadamente la dotación de todos los servicios necesarios para cada una de las parcelas resultantes.

- Si con motivo de la subdivisión, fuese preciso realizar obras de urbanización, estas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.

- La nueva parcelación será objeto de Licencia municipal.

- En caso de necesitarse construir una vía para dar acceso a las nuevas parcelas, será preceptiva la redacción del correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

2.5.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Artículo 38.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Los proyectos de Urbanización se desarrollarán de acuerdo al Artículo 92 del Texto Refundido, y estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII), 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 el Plan de Etapas que determine el Plan Parcial.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes proyectos de Urbanización, son las siguientes:

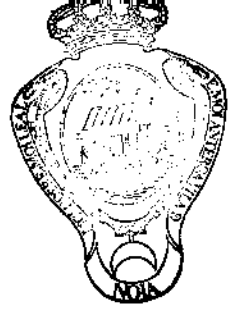
Artículo 39.- RED VIARIA

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

- 1,6 camiones/día para cada 1000 m², de superficie parcelada.

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





- B) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflnadas para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.
- C) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el el proyecto de intersecciones" de la Dirección General del M.O.P.U. (1.975).

Artículo 40.- ALCANTARILLADO

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

- Velocidad de circulación del agua de 1 a 5 metros segundo.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 80 cm; serán de hormigón o fibrocemento.

La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario).

La profundidad mínima de la red será de 1,50 m.

Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.

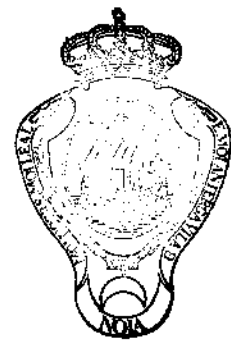
Las pluviales se podrán situar bajo la calzada.

Artículo 41.- RED DE AGUA

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

- Tuberías de diámetro mínimo 100 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías : 10 atmósferas.
- Las tuberías irán bajo aceras o zona de servicios.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,5 l/seg por hectárea de parcela (caudal continuo), con punta de 2,4.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono al día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de hidrantes según la normativa municipal.





Artículo 42.- ELECTRICIDAD

ENERGIA ELECTRICA :

El consumo eléctrico de una actuación industrial es un problema indeterminado, que puede variar entre amplios límites, según el tipo de industria que se instale, su tecnología, su extensión, etc.

La relación superficie-consumo es muy distinta si se trata de industrias de talleres y almacenaje o las derivadas de la metalúrgica y de la química; de la superficie de la parcela y su reserva para futuras ampliaciones, de la tensión de la alimentación, etc.

La experiencia acumulada para pequeños Polígonos nos permite cifrar la demanda de potencia, en relación con la superficie de la parcela, en los siguientes valores:

- Parcelas de superficie inferior a 3.000 m². : 20 W/m².
- Parcelas de superficie superior a 3.000 m². : 15 W/m².

Al analizar la alimentación eléctrica de las parcelas, se deduce que para realizar una electrificación completa, solamente se debe alimentar en alta tensión aquellas parcelas específicas de gran tamaño, en las que puede esperarse la instalación de una gran industria, y el resto efectuar una doble alimentación en alta y baja tensión pero limitando el número de KW. que puede suministrarse en baja tensión, y si dicho consumo fuera superior a esta cantidad el usuario tendría que alimentar su parcela en alta tensión. La previsión de demanda de potencia, en función de los baremos antes indicados, excluye en este caso cualquier alimentación en alta tensión.

Por tanto, el consumo por m². de superficie y la alimentación, se fijan en esta actuación con los criterios anteriormente señalados.

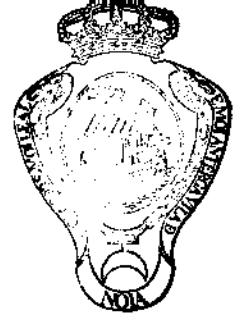
La compañía distribuidora de la zona es Unión Eléctrica Fenosa S.A., que deberá realizar las obras exteriores necesarias para la alimentación al Polígono.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la red de A.T. que se instalará, será únicamente la que enlace el punto de conexión exterior con la empresa suministradora y el centro de transformación. Esta red será subterránea y se realizará con conductores campo radial de tipo seco de 15/25 Kv., alojados en canalización de tubo de fibrocemento.

En un principio se considera suficiente un centro de transformación, según una distribución de líneas que se indica en el plano correspondiente.

La red de baja tensión será de tipo aérea con conductores aislados trenzados sobre apoyos de hormigón. La acometida se realizará desde el límite de parcela desde la correspondiente caja general de distribución. Los cruces de calzada serán subterráneos.





Los centros de transformación serán cerrados sobre superficie de construcción tipo prefabricada, para entradas y salidas subterráneas.

Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados, o en su defecto, el usual por la compañía distribuidora.

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: 200 KW. por Ha. bruta de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.

- La red de alta tensión (A.T.) será subterránea, con conductores secos tipo campo radial 15/25 Kv. alojados en canalización de tubo de fibrocemento.

- 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 en casetas prefabricadas para entradas y salidas subterráneas, según Normas de la Compañía suministradora.

- La tensión en A.T. será la normalizada por la compañía en la zona y en B.T. la de 380/220 V.

ALUMBRADO :

El alumbrado público se sujetará a las siguientes condiciones:

La red de alumbrado público será aérea, con conductores de cobre tipo RZ trenzados.

Las luminarias se sustentarán mediante brazos de acero galvanizado soportados por apoyos de hormigón que, según los casos, serán comunes con la red de B.T.

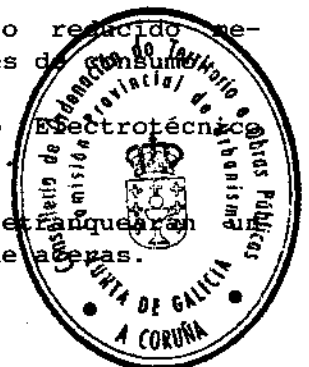
Las luminarias serán de distribución asimétrica, cerradas con cierre antivandálico o muy resistente a los impactos.

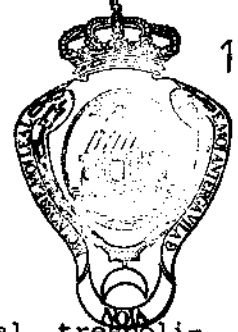
Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión, de 150 y 250 W. de potencia, según las necesidades específicas.

Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía, reductores de consumo de

La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MI-BT-009.

Los apoyos-soportes de los puntos de luz se retendrán en un mínimo de 0,70 m. desde la parte exterior del bordillo de las aceras.



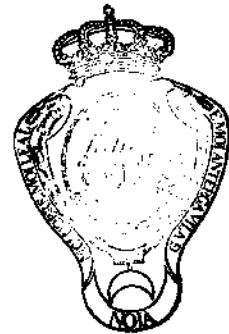


El alumbrado público será de trazado unilateral y/o al trespollillo, según necesidades de distribución para la coincidencia con la red de B.T.

La luminancia media será superior a 1 cd/m². y la uniformidad global superior a 0,40.

El deslumbramiento molesto "G" será superior a 5.





3.- NORMAS DE LA EDIFICACION

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

Artículo 43.- LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijará un aval que garantice la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar durante la realización de las obras en la parcela y que sean imputables a los beneficiarios de la misma. Se retornará en todo, en parte, o exigirán cantidades económicas complementarias, si los desperfectos fuesen mayores, como condición imprescindible antes de autorizarse la Licencia de Apertura.

Artículo 44.- ACCESO A PARCELAS

El ancho de cada acceso no será menor 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.

Artículo 45.- NIVELES DE EDIFICACION Y RAMPAS

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

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 15 por ciento.

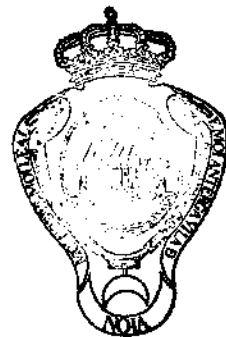
Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 por ciento.

Artículo 46.- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales para la elaboración de hormigones y morteros de las obras en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras realizadas.





Artículo 47.- APARCAMIENTOS

De acuerdo con el Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, deberán preverse en el Plan Parcial aparcamientos en la proporción mínima de 1 plaza por cada 100 m². de edificación.

En el proyecto de edificación de la parcela deberá figurar la situación de las plazas, de dimensiones mínimas 4,5 x 2,2 m., dejando libre de aparcamientos una longitud de 5 m. por cada acceso a la parcela.

Asimismo, el Artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, en su apartado d/ indica que sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria un máximo del 50 % del número total de plazas previstas en el Plan Parcial.

El número máximo de plazas previstas para el Polígono de Agualevada es de 627, de las cuales 144 se sitúan anejas a la red viaria. Por lo tanto en el interior de cada parcela deberá preverse una plaza por cada 130 m². edificados.

3.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 48.- NORMATIVA GENERAL

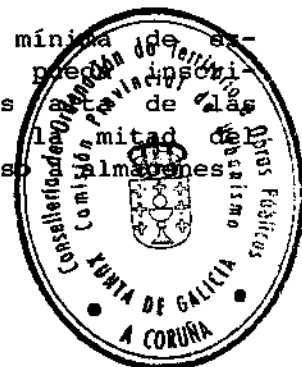
El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para el polígono, o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

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 los patios se fija con la condición de que en planta, se pueda dibujar 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.





Artículo 50.- ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del conjunto de la edificabilidad:

- a) Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.), que tendrán una altura libre de acuerdo con su función y diseño.

3.4.- CONDICIONES DE USO

Artículo 51.- USOS PROHIBIDOS

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

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961).

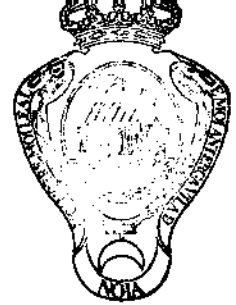
No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Medio Ambiente ú Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

Artículo 52.- USOS TOLERADOS

Se tolerará el uso de una vivienda por parcela para el personal dependiente de las instalaciones y servicios, en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales.
- b) En cualquier caso será imprescindible que la vivienda 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 construída de cada vivienda no será inferior a 50 m2, ni superior a 150 m2.
- e) No podrá realizarse más de una vivienda por parcela

Artículo 53.- USOS OBLIGATORIOS

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

3.5.- CONDICIONES HIGIENICAS

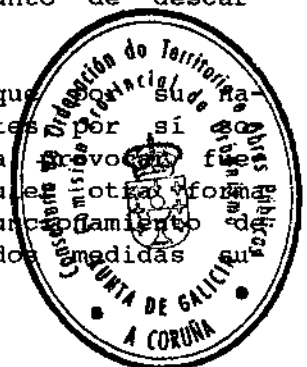
Artículo 54.- EMISIONES GASEOSAS

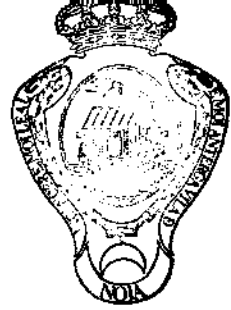
Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26 de Diciembre de 1.972) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (BOE 22 de Abril de 1.975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Artículo 55.- 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 emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0º y 40º en el punto de descarga.
- 2) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes para provocar incendios o explosiones o ser perjudiciales en cualquier forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento de las medidas

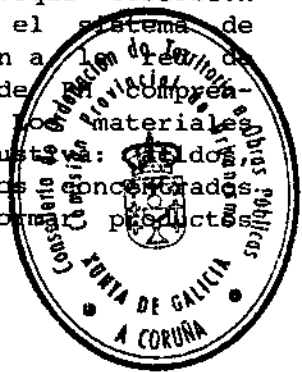


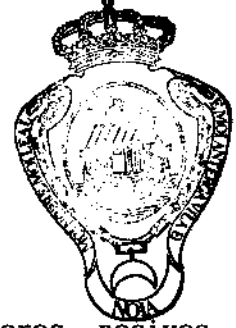


cesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

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

- 3) Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada de 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 de alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o m³mol, metales vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
- 5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
- 6) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
- 7) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.
- 8) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de corrosividad en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en la relación no exhaustiva: bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar 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 máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

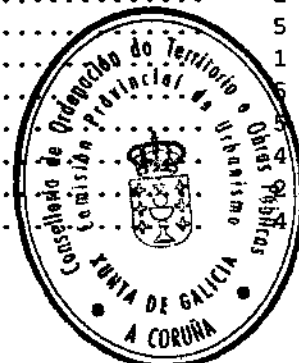
Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán :

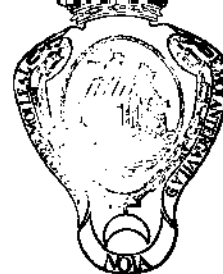
- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro : 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

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

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

Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l.
T (° C)	40
pH	5,5 - 11
Grasas	100 mg/l.
Cianuros libres	2 mg/l.
Cianuros (en CN)	10 mg/l.
Dióxido de azufre (SO)	20 mg/l.
Fenoles totales (C H OH)	5 mg/l.
Formaldehido (HCHO)	15 mg/l.
Amoníaco	1,5 mg/l.
Sulfuros (en S)	10 mg/l.
Sulfuros libres	0,5 mg/l.
Aluminio (Al)	30 mg/l.
Arsénico (As)	2 mg/l.
Bario (Ba)	20 mg/l.
Boro (B)	4 mg/l.
Cadmio (Cd)	1 mg/l.
Cobre (Cu)	5 mg/l.
Cromo Hexavalente	1 mg/l.
Cromo total	5 mg/l.
Cinc (Zn)	5 mg/l.
Estaño (Sn)	4 mg/l.
Hierro (Fe)	mg/l.
Manganeso	mg/l.





Mercurio (Hg)	0,2 mg/l.
Niquel (Ni)	10 mg/l.
Plomo (Pb)	2 mg/l.
Selenio (Se)	2 mg/l.

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

- 11) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso, 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, ser*, inferior a 40 mg, de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

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

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

Artículo 56.- RUIDOS

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 75 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Artículo 57.- APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD

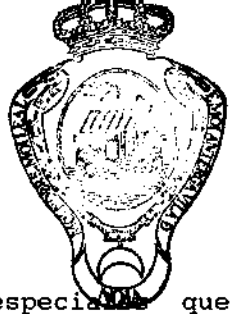
Además de los preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes Normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

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

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Pesadas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1.961)

- Reglamento de Policía de Aguas y cauces y demás disposiciones complementarias.





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

3.6.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 58.- INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Basica de la Edificación. NBE-CPI/91, referente a Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios, aprobado por Real decreto 279/1.991 de 1 de Marzo y publicado el día 8 del mismo mes, además de a las Ordenanzas que en la misma materia especifique el Ayuntamiento y Normativa concordante y complementaria sobre el mismo tema.

3.7.- CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 59.- 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 un fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

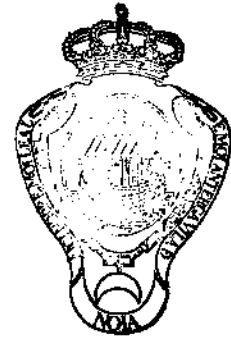
Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

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 deberán tener con elementos de jardinería, decoración exterior, etc. etc. etc. concretando su uso específico.





4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 60.- 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 volúmen: No se admite ningún volúmen.
- Condiciones de uso: Serán las siguientes:
 - Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
 - Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.
 - Aparcamientos: Uso público de aparcamiento.

Artículo 61.- 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

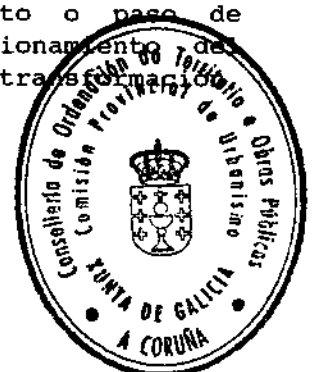
Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos.

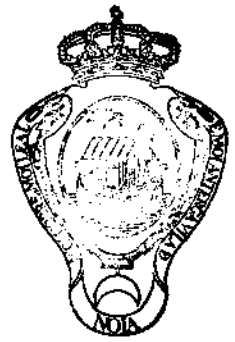
- Condiciones de edificación: No son edificables.
- Condiciones de volúmen: No se admite ningún volúmen de edificación; salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 2,50 metros.
- Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

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

Artículo 62.- ZONAS DE SERVICIO

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del Polígono, tales como depósitos de agua, centros de transformación, conducciones, etc.





Condiciones de edificación

- Retranqueos mínimos: Se podrá realizar en líneas de cierre de parcela con objeto de facilitar su revisión.
- Ocupación máxima de parcela: La necesaria para la instalación específica.

Condiciones de volúmen

- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 1,0 m²/m², computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.
- Altura máxima: La requerida por el tipo de instalación.

Artículo 63.- ZONA DEPORTIVA

Condiciones de edificación

- Retranqueos mínimos: Serán de diez metros a cualquier lindero.
- Ocupación máxima de parcela: El 50 por ciento.

Condiciones de volúmen

- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m².
- Altura máxima : Como regla general, se establece una altura máxima de 9 metros, si bien, será la específica de su uso deportivo, según normas del Consejo Superior de Deportes.

Condiciones de uso

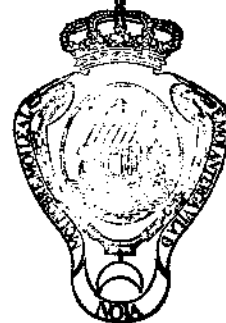
Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc., e instalaciones complementarias.

Artículo 64.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

Condiciones de la edificación

- Retranqueos mínimos: Al frente de la calle 10 m.
- Ocupación máxima de parcela: 50 por ciento.





Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 1,50 m²/m²
- Altura máxima : 9 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 admiten también los siguientes:

Hotelero, reunión, de oficinas, y de todos aquellos que se estimen convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del sector.

Artículo 65.- ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL Y COMPATIBLES

Condiciones de la edificación

- Retranqueos mínimos: Al frente de la calle 10 m.
- Ocupación máxima de parcela: 80 por ciento.

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m².
- Altura máxima: 8,00 metros.

Artículo 66.- APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando de la aplicación de las distintas Normativas establecidas exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá la más restrictiva.

La Coruña, Abril de 1.994

EL INGENIERO DE CAMINOS

Angel Delgado Cid
Coleg. núm. 4.657

