

GESTION URBANISTICA DE LUGO
ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS PLANES PARCIALES

----- INDICE -----

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

- 1.1- GENERALIDADES.
- 1.2- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.
 - . PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA.
 - . MANZANA.
 - . UNIDAD DE PLANEAMIENTO O SECTOR.
 - . POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION.
 - . AREAS DE REPARTO.
 - . APROVECHAMIENTO TIPO.
 - . COEFICIENTES DE PONDERACION.
 - . ETAPA.
 - . FASE.
 - . NAVES INDUSTRIALES.
 - . BLOQUES REPRESENTATIVOS.
 - . CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS.
 - . LINDEROS.
 - . RASANTE.
 - . RETRANQUEO.
 - . MEDICION DEL RETRANQUEO.
 - . LINEA DE FACHADA, DE EDIFICACION O ALINEACION.
 - . FONDO EDIFICABLE .
 - . FRENTE DE PARCELA.
 - . CHAFLAN.
 - . SUPERFICIE OCUPADA.
 - . APROVECHAMIENTO DE PARCELA.
 - . ALTURA DE EDIFICACION.
 - . ALTURA DE PLANTA.
 - . ALTURA LIBRE DE PLANTA.
 - . ALTURA TOTAL DEL BLOQUE REPRESENTATIVO.
 - . VOLUMEN EDIFICABLE.
 - . SOTANOS Y SEMISOTANOS.
 - . EDIFICACION AISLADA.
 - . EDIFICACION ADOSADA.
 - . EDIFICACION PAREADA.
 - . EDIFICACION AGRUPADA.

2.- DEFINICION Y ORDENANZAS REGULADORAS DE ESPACIOS Y USOS.

- 2.1- CALIFICACION DEL SUELO.
 - A- SISTEMAS GENERALES.
 - A.1 DE COMUNICACIONES.

- A.2 DE EQUIPAMIENTO.
- B- SISTEMAS INTERIORES.
 - B.1 DE COMUNICACIONES.
 - B.2 DOTACIONAL.
 - B.3 ZONAS VERDES.
- C- ZONAS DE USO INDUSTRIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES.

- 2.2- ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.3- PARCELACIONES.
 - . GENERALIDADES.
 - . TIPOS DE PARCELAS.
 - . PLANO PARCELARIO.
 - . AGRUPAMIENTO DE PARCELAS.
 - . SEGREGACION MINIMA.
- 2.4- PROYECTOS DE URBANIZACION.
 - . GENERALIDADES.
 - . RED VIARIA Y PEATONAL.
 - . RED DE ALCANTARILLADO.
 - . RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
 - . RED DE ENERGIA ELECTRICA.
 - . ALUMBRADO PUBLICO.

3.- NORMAS DE EDIFICACION.

- 3.1- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.
 - . LICENCIAS.
 - . ACCESOS A PARCELAS.
 - . CONSTRUCCIONES EN PARCELAS.
 - . APARCAMIENTO EN LA VIA PUBLICA.
 - . APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.
- 3.2- CONDICIONES DE EDIFICACION.
 - . NORMATIVA GENERAL.
- 3.3- CONDICIONES DE VOLUMEN.
 - . ELEMENTOS COMPUTABLES.
 - . ELEMENTOS EXCLUIDOS.
- 3.4- CONDICIONES DE USO EN LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL.
 - . USOS PERMITIDOS.
 - . USOS TOLERADOS.
- 3.5- CONDICIONES HIGIENICAS.
 - . EMISIONES GASEOSAS.
 - . AGUAS RESIDUALES.
 - . RUIDOS.
 - . APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.
- 3.6- CONDICIONES DE SEGURIDAD.
 - . INSTALACIONES DE PROTECTION CONTRA INCENDIOS.
- 3.7- CONDICIONES ESTETICAS.
 - . GENERALIDADES.

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 4.1- SISTEMA DE COMUNICACION.



- . CONDICIONES DE EDIFICACION.
- . CONDICIONES DE USO.
- 4.2- ESPACIOS LIBRES.
 - . ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO.
 - . ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.
- 4.3- ZONAS DE SERVICIO DE INSTALACIONES.
- 4.4- ZONAS DEPORTIVAS.
 - . CONDICIONES DE EDIFICACION.
 - . CONDICIONES DE USO.
- 4.5- ZONAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.
 - . CONDICIONES DE EDIFICACION.
 - . CONDICIONES DE USO.
- 4.6- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL
 - . CONDICIONES DE EDIFICACION.
 - EN EDIFICACION AGRUPADA O APAREADA.
 - INDUSTRIA AISLADA.
- 4.5.- APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.



1-GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1.1-GENERALIDADES

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

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

1.2-TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

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

MANZANA

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

UNIDAD DE PLANEAMIENTO O SECTOR

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

POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION

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

AREAS DE REPARTO

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

APROVECHAMIENTO TIPO

Es la superficie construible por m2 de suelo referida al uso carcerístico y predominante del área de reparto. Estos serán fijados en el S.U.P. en el Plan General y en el S.U.N.P. por el P.A.U..



COEFICIENTES DE PONDERACION

Serán fijados por el Plan General, tomando por el uso y tipología característico como valor la unidad y al resto valores superiores e inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto. Se consideran coeficientes de ponderación relativa a aquellos que respetando la ponderación fijada por el Plan General, serán fijados por el P.P., y establecerán ponderación relativa de usos.

ETAPA

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

FASE

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

NAVES INDUSTRIALES

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

BLOQUES REPRESENTATIVOS

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

CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

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

LINDEROS

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

Con respecto a su posición los linderos se clasifican en:

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

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

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

RASANTE

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

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.

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

RETRANQUEO

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

MEDICION DE RETRANQUEO

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

LINEA DE FACHADA , DE EDIFICACION O ALINEACION

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

FONDO EDIFICABLE

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

FRENTE DE PARCELA

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

CHAFLAN

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

SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

APROVECHAMIENTO DE PARCELA

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el aprovechamiento (expresado en m^2/m^2 de uso y tipología edificatorio característico) que tenga asignado.



ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós del forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

ALTURA DE PLANTA

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

ALTURA LIBRE DE PLANTA

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

ALTURA TOTAL DEL BLOQUE REPRESENTATIVO

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

VOLUMEN EDIFICABLE

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

SOTANOS Y SEMISOTANOS

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

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

EDIFICACION AISLADA

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

EDIFICACION ADOSADA

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



EDIFICACION PAREADA

Es la agrupación únicamente de dos edificios independientes.

EDIFICACION AGRUPADA

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

2-DEFINICION Y ORDENANZAS REGULADORAS DE ESPACIOS Y USOS2.1-CALIFICACION DE EL SUELO

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

A- SISTEMAS GENERALES

A.1 De comunicaciones: Red viaria en enlace con los sistemas existentes.

A.2 De equipamiento : Espacios libres de P.G.

B- SISTEMAS INTERIORES

B.1 De comunicaciones: Red viaria (Viales principales y secundarios)

B.2 Dotacional : Deportivo, Comercial y Social

B.3 Zonas Verdes : Espacios libres .

C- ZONAS DE USO INDUSTRIAL, y otros usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con el industrial a aquellas actividades no específicamente industriales, como almacenes, oficinas, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes, así como el de vivienda.

2.2- ESTUDIO DE DETALLE

Los estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc, que sea necesario establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

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

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriores indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes :

a).- En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.

b).- Las vías interiores de nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el Art. 65-c del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

- La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 500 m.

- Los puntos de conexión de la vía del Estudio de Detalle con la red del Plan Parcial será como máximo 2.

En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial nos será superior a 750 m.

2.3- PARCELACIONES

GENERALIDADES

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

TIPOS DE PARCELAS

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

- Parcela tipo I, con superficie comprendida entre 400 y 3.500 M²

- Parcela tipo II, con superficie mayor de 3.500 M²

PLANO PARCELARIO

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

El Plano Parcelario no será vinculante.

AGRUPAMIENTO DE PARCELAS

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

SEGREGACION MINIMA

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

a).- Las parcelas resultantes no serán menores de 400 M², y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.

b).- Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.

c).- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

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

2.4- PROYECTOS DE URBANIZACION

GENERALIDADES

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del Plan Parcial los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procede.

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:

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

RED VIARIA Y PEATONAL

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

- vehículos pesados .31,50 camiones/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela. (#2)
- vehículos ligeros..... turismos/día para cada 1.000 m², de superficie de parcela.

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón, y las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, rebajada en los tramos de acceso a parcelas.

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

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

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc.

RED DE ALCANTARILLADO

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

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

- Velocidad de circulación del agua de 0,5 m a 2 m/seg..



- Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de 0,30 m y serán de hormigón vibrado o centrifugado.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario).
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- Las conducciones preferentemente irán en la zona de servicios o aceras.
- Para el cálculo de caudales de aguas negras se tomarán el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Para los caudales de agua de lluvia se partirá de precipitaciones de 85 l/seg. Ha.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

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

- Tuberías de polietileno o función con diámetro interior mínimo de 60 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías : 10 atmósferas.
- Velocidad de circulación : .0,5 a .1,5. m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes preferentemente.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/hectárea con coef. de punta de 2,4.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en un día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según normativa municipal.
- El cálculo de tuberías se efectuará de acuerdo con las dotaciones previstas, y teniendo en cuenta el caudal de incendios de 10 l./seg. y 5 atmósferas de presión.

RED DE ENERGIA ELECTRICA

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

- Consumo medio mínimo a considerar para en cálculo de la instalación: 150 KW por Ha bruta de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la Compañía distribuidora.
- La red de A.T o M.T. será aérea y/o subterránea con conductores de Aluminio.
- La red de B.T. será de tipo trenzada con conductores aislados R.Z. y/o subterránea con conductores R.V , en ambos casos de Aluminio.
- Los centros de transformación se construirán prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en M.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

4

- Todas las parcelas llevarán acometida en B.T. y se dejará prevista la acometida en M.T. para aquellas parcelas que por su superficie se prevea la instalación de industrias que precisen de este servicio.

ALUMBRADO PUBLICO

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

3. -NORMAS DE LA EDIFICACION

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

LICENCIAS.

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

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficios de las parcelas.

ACCESO A PARCELAS

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

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

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

CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

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

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


APARCAMIENTO EN LA VIA PUBLICA

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

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

APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

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



Para parcelas tipo II, a parte de contabilizar las plazas de fachada, el proyecto de edificación de la industria a instalar, demostrará que se pueden resolver las dotaciones de aparcamiento que indica el Reglamento en el interior de parcelas. No obstante en función del uso a que se destine la parcela en el Proyecto de Edificación se justificará la suficiencia de las plazas de aparcamiento previstas.

3.2- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

NORMATIVA GENERAL

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

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el coste que correspondería a la mitad del cerramiento tipo antes citado, debiendo realizar este abono antes del comienzo de la construcción.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. Así mismo, en el caso de que se estableciera una de ellas en primer lugar, y hubiese realizado por su cuenta el muro de contención, la segunda que se estableciera deberá de realizarle el abono correspondiente a ésta.

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

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales vivideros; o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zona de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en semisótano y sótanos no será computable.



3.3-CONDICIONES DE VOLUMEN

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

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 cerramientos.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de caracter permanente.

ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) los patios interiores, aunque sean cerrados, pero no cubiertos.
- 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, silos, etc.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

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

USOS PERMITIDOS

Cualquier actividad industrial que cumpla con la legislación vigente y disponga del informe favorable de la Comisión Provincial de Medio Ambiente, cumpliendo además con las condiciones higiénicas de las presentes ordenanzas.

USOS TOLERADOS

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

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable y Ordenanzas Municipales.
- b) En cualquier caso será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de :
 - Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.



c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

d) La superficie construida de cada vivienda, no será superior a 150 m².

3.5- CONDICIONES HIGIENICAS

EMISIONES GASEOSAS.

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

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:

a) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° C en el punto de descarga.

b) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

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

c) Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o que puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

d) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillas e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

e) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

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

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

h) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de ph comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en la relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

i) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo n°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 n° 2.

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

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

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

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

<u>PARAMETRO</u>	<u>VALORES LIMITES</u>
Aluminio (mg/l)	1
Arsénico "	0,5
Bario "	20
Boro "	2
Cadmio "	0,1
Cromo III "	2
Cromo VI "	0,2
Hierro "	2

Manganeso	"	2
Niquel	"	2
Mercurio	"	0,05
Plomo	"	0,2
Selenio	"	0,03
Estaño	"	10
Cobre	"	0,2
Cinc	"	3
Tóxicos metálicos (J)		3
Cianuros	(mg/l)	0,5
Cloruros	"	2.000
Sulfuros	"	1
Sulfitos	"	1
Sulfatos	"	2.000
Fluoruros	"	6
Fósforo total	"	10
Idem	"	0,5
Amoníaco	"	15
Nitrógeno nítrico	(mg/l)	10
Aceites y grasas	"	20
Fenoles	"	0,5
Aldehidos		1
Detergentes		2
Pesticidas		0,05

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

k) Desechos radiactivos:

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

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

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

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

RUIDOS

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

APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.

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

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

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 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.-CONCICIONES DE SEGURIDADINSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Se ajustarán a lo dispuesto en la Norma NBE-CPI 91, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales. Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficina: Un extintor por cada planta, situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 metros cuadrados construidos o fracción.

- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

- Se ajustará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible, tipo de fuego, según el proceso industrial que se trate.

b) Equipos de manguera.

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

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

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

b.3- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en parámetros verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.



Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm², (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante una hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las BIE de 45 m/m. D. y 1,6 l/seg, para las de 25 m/m, de D.. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose la ubicación en el interior de las oficinas o naves.

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

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 metros de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos esqupos, para naves inferiores a 700 metros cuadrados, en cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- A efectos de usos industriales no cubiertos, se dispondrá un equipo de manguera con toma directa a la red general para parcelas de superficie comprendida entre 1.000 y 3.000 M

3.7- CONDICIONES ESTETICAS

GENERALIDADES

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada 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.



4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1- SISTEMAS DE COMUNICACION

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

- Condiciones de uso: Serán las siguientes:

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.

- Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

4.2-ESPACIOS LIBRES.

a) Espacios libres de dominio público

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

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

b) Espacios libres de uso privado.

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

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

4.3- ZONAS DE SERVICIO DE INSTALACIONES

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, centros de transformación.

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

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

El establecimiento de otras servidumbres deberán quedar reflejadas en el documento del Proyecto de Urbanización.

4.4- ZONA DEPORTIVA

- Condiciones de edificación.

- Retranqueos: serán de 5 m a cualquier lindero.

- Aprovechamientos: El aprovechamiento máximo sobre la superficie de la parcela será de..... m²/m².

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

- Condiciones de uso

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



ORDENANZA I: INDUSTRIAL

DEFINICION

Espacio en ordenación abierta o cerrada, destinado a uso industrial y a las correspondientes actividades complementarias.

AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización espacial.

NORMAS DE USO

USOS ADMITIDOS

Residencial: viviendas asociadas o en tolerancia con la industria.

Industrial : todos los grados, excepto la de - obligado aislamiento por incompatibilidad.


Comercial : 2º y 3º grado vinculados a la industria o viviendas asociadas.

Dotacional: todos los grados vinculados a la actividad industrial.

NORMAS DE VOLUMEN

CONDICIONES DE POSICION Y PARCELACION

Alineaciones y rasantes según planeamiento parcial.



RETRANQUEOS

Retranqueo frontal: mínimo de 5 ms.

Retranqueo lateral: mínimo de 3 ms.


Admisible edificación adosada en parcelas de superficie inferior a 2.500 m², con retranqueo mínimo, también, de 3 ms. en laterales coincidentes con borde de polígono o espacio destinado a equipamiento. En posición separada, retranqueo mínimo de 3 ms.

Retranqueos de fondo: en parcelas de superficie superior a 2.500 m², mínimo de 3 ms.

En parcelas de superficie inferior a 2.500 m² admisible edificación adosada a lindero de fondo, salvo en bordes de polígono. En posición separada, también, retranqueo mínimo de 3 ms.

OCUPACION MAXIMA

La superficie edificable será del 100% del total de la parcela, excluidos los retranqueos.



CONDICIONES DE EDIFICACION

Altura máxima: 2 plantas ó 9 ms. (sobre esta altura podrán elevarse elementos aislados justificados que requieran las industrias)

EDIFICABILIDAD

1,5 m²/m².

ORDENACION SINGULAR

Podrán admitirse, previo Estudio de Detalle, sin sobrepasar el aprovechamiento correspondiente.



ORDENANZA D: DOTACIONALDEFINICION

Espacio, en ordenación abierta, destinado a uso dotacional tales como, escolar, deportivo, recreativo, religioso, sanitario, asistencial, etc, junto con las correspondientes actividades complementarias.

AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización espacial.

NORMAS DE USOUSOS ADMITIDOS

Residencial: viviendas asociadas a la dotación
Comercial: 2º y 3º grado vinculados a la dotación.
Dotacional: todos los grados.

NORMAS DE VOLUMENCONDICIONES DE POSICION

Retranqueo mínimo: 10 ms. en todos los linderos

CONDICIONES DE PARCELACION

Superficie edificable máxima: 50%

CONDICIONES DE EDIFICACION

Altura máxima: 4 plantas ó 13 ms. de altura
de cornisa ó la que requiera la
instalación justificada.

EDIFICABILIDAD

1,5 m²/m².



ORDENANZA EL: ESPACIO LIBRE

DEFINICION

Espacios concebidos como parques, jardines, áreas de juego y recreo para niños, ó áreas de protección, destinados al reposo y esparcimiento o al aislamiento de vias de comunicación.

AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización espacial.

NORMAS DE USO

USOS ADMITIDOS

Solo se admiten las instalaciones propias de parques y jardines, tales como kioskos, espectáculos al aire libre etc,etc.

NORMAS DE VOLUMEN

CONDICIONES DE POSICION

Retranqueo mínimo:15 ms.en todos los linderos

CONDICIONES DE PARCELACION

Superficie edificable máxima:1%.

CONDICIONES DE EDIFICACION

Altura máxima:2 plantas ó 7 ms.

EDIFICABILIDAD

0,03 m2/m2.

