

**NORMAS URBANISTICAS**  
**AREA INDUSTRIAL DE ALMUSSAFES**

## NORMAS URBANISTICAS AREA INDUSTRIAL DE ALMUSSAFES

### INDICE

	Página
<b>TITULO PRIMERO:</b> EL PLAN PARCIAL AREA INDUSTRIAL DE ALMUSSAFES, AMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES.....	5
<b>TITULO SEGUNDO:</b> CALIFICACION URBANISTICA .....	8
<b>TITULO TERCERO:</b> CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....	10
<b>CAPITULO PRIMERO:</b> CLASIFICACION DE LOS USOS .....	10
<b>CAPITULO SEGUNDO:</b> DEFINICION Y REGULACION ESPECIFICA DE LOS USOS .....	11
Sección Primera:.....De los usos industriales.	11
Sección Segunda:.....De los usos terciarios.	13
Sección Tercera:.....Del uso residencial.	16
Sección Cuarta:.....Del uso dotacional.	17
Sección Quinta:.....De otros usos.	19
<b>TITULO CUARTO:</b> CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION .....	23
<b>CAPITULO PRIMERO:</b> CONDICIONES DE LA PARCELA .....	23
Sección Primera:.....Lindes y superficie.	23
Sección Segunda:.....Condiciones de emplazamiento en la parcela.	23
Sección Tercera:.....Condiciones de ocupación en la parcela.	25
Sección Cuarta:Aprovechamientos sobre la parcela. ....	25
<b>CAPITULO SEGUNDO:</b> CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS .....	27
Sección Primera:..De la medición de la altura del edificio y sus plantas.	27
Sección Segunda:.....De la construcción bajo rasante.	29
Sección Tercera:.....De la construcción sobre la altura de la cornisa.	31
<b>CAPITULO TERCERO:</b> CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION .....	32
Sección Primera:.....Preliminar.	32
Sección Segunda:De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación.	32

CAPITULO CUARTO:	TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION .....	35	
	Sección Primera:.....Tipos de edificación.		35
	Sección Segunda:...Edificaciones secundarias o auxiliares y otras obras.		37
	Sección Tercera:.....Cerramientos y vallados.		37
CAPITULO QUINTO:	CONDICIONES DE LA PARCELACION .....	38	
	Sección Primera:.....Condiciones de la parcelación.		38
<b>TITULO QUINTO:</b>	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA .....	.41	
CAPITULO PRIMERO:	AREA INDUSTRIAL ZONA "A" .....	41	
	Sección Primera:.....Ambito, usos y tipologías.		41
	Sección Segunda:.....Condiciones de parcela.		42
	Sección Tercera:.....Condiciones de volumen y forma de los edificios.		43
	Sección Cuarta:Condiciones estéticas. ....		44
	Sección Quinta:Aparcamientos y accesos. ....		44
CAPITULO SEGUNDO:	AREA INDUSTRIAL ZONAS "B1" Y "B2" .....	45	
	Sección Primera:.....Ambito, usos y tipologías.		45
	Sección Segunda:.....Condiciones de parcela.		46
	Sección Tercera:.....Condiciones de volumen y forma de los edificios.		47
	Sección Cuarta:Condiciones estéticas. ....		48
	Sección Quinta:Aparcamientos y accesos. ....		48
CAPITULO TERCERO:	AREA INDUSTRIAL ZONA "C" .....	49	
	Sección Primera:.....Ambito, usos y tipologías.		49
	Sección Segunda:.....Condiciones de parcela.		50
	Sección Tercera:.....Condiciones de volumen y forma de los edificios.		50
	Sección Cuarta:Condiciones estéticas. ....		51
	Sección Quinta:Aparcamientos y accesos. ....		52
CAPITULO CUARTO:	AREA TERCIARIA ZONA "D" .....	53	
	Sección Primera:.....Ambito, usos y tipologías.		53
	Sección Segunda:.....Condiciones de parcela.		54
	Sección Tercera:.....Condiciones de volumen y forma de los edificios.		54
	Sección Cuarta:.....Condiciones estéticas.		55
	Sección Quinta:Aparcamientos y accesos. ....		56
CAPITULO QUINTO:	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL .....	57	
	Sección Primera:.....Ambito y usos.		57
	Sección Segunda:.....Condiciones de parcela.		58

Sección Tercera:.....	Condiciones de volumen y forma de los edificios.	58
Sección Cuarta:	Condiciones constructivas y estéticas. ....	59
Sección Quinta:	Aparcamientos y accesos. ....	60
<b>CAPITULO SEXTO:</b>	<b>ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO</b> .....	61
Sección Primera:.....	Ambito y usos.	61
Sección Segunda:.....	Condiciones específicas.	62
<b>CAPITULO SEPTIMO:</b>	<b>AREAS DE RESERVA LOGISTICA Y VIARIA</b> .....	63
Sección Primera:.....	Ambito y usos.	63
Sección Segunda:.....	Condiciones específicas.	64
<b>TITULO SEXTO:</b>	<b>NORMAS DE PROTECCION Y MEDIO AMBIENTE.</b> .....	66
Sección Primera:	Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus instalaciones.	
Sección Segunda:..	Condiciones de habitabilidad y calidad de los locales.	67
Sección Tercera:.....	Condiciones ambientales.	70
Sección Cuarta:	Condiciones de las aguas residuales. ....	73
Sección Quinta:	Condiciones de los residuos sólidos. ....	76
Sección Sexta:	Condiciones de los residuos gaseosos. ....	76
Sección Séptima:.....	Condiciones del abastecimiento del agua.	77

**TITULO PRIMERO: EL PLAN PARCIAL AREA INDUSTRIAL DE ALMUSSAFES, AMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES.**

**Art. 1.1.- Ambito de planeamiento de desarrollo.**

El presente Plan Parcial se formula para el desarrollo de un Area Industrial en el término municipal de Almussafes y en el ámbito físico concreto que señala la delimitación en planos.

**Art. 1.2.- Objeto del Plan Parcial.**

El objeto del Plan Parcial es la ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el ámbito del mismo para su desarrollo en régimen de Actuación Integrada. La finalidad del Plan Parcial es la de promover la implantación de instalaciones industriales y servicios, con destino prioritario a las industrias afines al sector de la automoción, en el marco del Plan de Competitividad ante el Mercado Unico Europeo.

**Art. 1.3.- Documentación del Plan Parcial y su contenido.**

1.- Son documentos integrantes del presente Plan Parcial:

- a) Memoria Informativa y Justificativa.
- b) Normas Urbanísticas.
- c) Planos de Información.
- d) Planos de Ordenación.
- e) Documento de refundición (art. 28.2 de Ley 6/1994)

2.- La Normativa del Plan contiene determinaciones de carácter estructurante o básico, como las que se refieren a usos del suelo o aprovechamiento del mismo, y determinaciones con carácter supletorio o de Ordenanza de policía de la edificación .

Para distinguir ambas, a los efectos de posteriores modificaciones, se incluye en el Documento Memoria un apartado en el que figuran todas aquellas normas que se consideran estructurantes o básicas para la Ordenación y, por consiguiente, solo cuestionables a través de la modificación del Plan Parcial.

3.- El Documento de refundición a que se refiere el apartado e) anterior, consta de aquellos planos y texto que se consideran necesarios para que la documentación del actual Plan General de Ordenación Urbana de Almussafes quede actualizado y en correspondencia con el presente Plan Parcial y sus determinaciones.

**Art. 1.4.- Vigencia del Plan**

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en aplicación del artículo 58.2. de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante (LRAU), sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido, con sujeción a la legislación vigente.

**Art. 1.5.- Publicación, ejecutividad y entrada en vigor del Plan.**

Tal y como establece el artículo 59 de la citada Ley 6/1994, RLAU, "el Plan será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación."

"El Plan entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley Estatal 7/1985, de 2 de Abril, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia, tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada."

**Art.1.6.- Modificaciones y desarrollo del Plan.**

1. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan Parcial, así como los instrumentos de ordenación que pudieran serle de aplicación, cumplirán la Ley 6/1994, R.L.A.U. y demás legislación vigente.

2. A través de la figura del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 26 de la L.R.A.U. y en las condiciones que determina el artículo siguiente.

3. El desarrollo del Plan Parcial se prevé en dos fases de ejecución, tal y como se señala en planos y resto de documentos del Plan.

4. Los puentes de conexión con la Factoría Ford podrán ser realizados con independencia de la urbanización general, aún cuando parte de los mismos recaigan sobre el ámbito del Plan Parcial, al constituir proyectos independientes.

**Art. 1. 7.- Condiciones de los Estudios de Detalle.**

1. El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será la manzana o parte de la manzana que recaiga en una de las fases de ejecución previstas.

2. Podrán reajustar o incluir señalamiento de alineaciones y rasantes, tanto en los viales previstos por este Plan como en los de nueva creación que pudieran darse.

3. Podrán reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento. Los parámetros que a tal efecto podrán ser objeto de modificación serán: la parcela y la fachada mínimas, la ocupación máxima y los retiros.

4. El aprovechamiento, o edificabilidad neta máxima, no podrá ser incrementado en el ámbito del Estudio, pero en caso de acumularlo a unas parcelas, en detrimento de otras, la máxima edificabilidad permitida será de  $1,2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

## **TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA.**

### **Art. 2.1.- Areas de calificación urbanística.**

En el ámbito del Area Industrial de Almussafes, el Plan Parcial establece las siguientes áreas de calificación urbanística, (ver plano denominado "Areas de Ordenanzas"):

- 1) Area Industrial Zona A.
- 2) Area Industrial Zona B1 y B2.
- 3) Area Industrial Zona C.
- 4) Area Terciaria Zona D.
- 5) Servicios de Interés Público y Social (S.P.).
- 6) Espacios Libres de Dominio y Uso Público (E.L.).
- 7) Areas de Reserva Logística y Viaria (R.L.).

### **Art. 2.2.- Areas Industriales.**

Las áreas industriales estarán formadas por las manzanas que componen las zonas denominadas A, B1,B2, y C.

La distinción entre estas zonas radica en la previsión de los tipos de industrias a ubicar en cada una, puesto que en función de las características técnicas y morfológicas de las mismas se determinan diferentes tipos de ordenanzas, tal y como se refleja en el articulado posterior.

### **Art. 2.3.- Area Terciaria.**

Se define como tal , la manzana situada a la entrada del recinto del Area, que junto con las áreas destinadas a Servicios de Interés, configurará el centro de actividades terciarias del mismo. Ello sin perjuicio de una cierta permisividad, controlada a través de ordenanzas, en la instalación de industrias compatibles con el uso terciario.

### **Art. 2.4.- Espacios Libres y Servicios de Interés.**

Las áreas destinadas a espacios libres de dominio y uso público, y las destinadas a servicios de interés público y social se conforman y regulan en base a las determinaciones legales vigentes, (Reglamento de Planeamiento).



Respecto de los espacios libres se diferencian en sus artículos posteriores, los que resultan determinantes en aplicación del citado Reglamento de los que resultan del diseño del viario del Plan y que constituyen zonas de jardinería.

**Art. 2.5.- Areas de Reserva Logística y Viaria.**

Se definen como tal aquellas bandas señaladas en planos, por las que se prevé discurran los elementos automatizados de transporte de materiales y de productos manufacturados. También en determinados casos, sirven para prever el paso de vehículos si se hiciera necesario en un futuro.

En estas áreas de reserva, que discurren por parcelas edificables o por viario indistintamente, se crearán ciertas servidumbres sobre las primeras que se regulan a través de estas ordenanzas.

**TITULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**

**CAPITULO PRIMERO: CLASIFICACION DE LOS USOS.**

**Art. 3.1.- Clasificación por idoneidad de localización.**

1. Uso dominante: Es el uso que debe predominar en cada una de las áreas de calificación urbanística definidas por el Plan.

2. Uso compatible: Es el uso que se admite en una zona por no considerarlo contradictorio o incompatible con el uso dominante.

3. Uso prohibido: Es el uso no admitido en la zona por considerarlo incompatible con el uso dominante.

**Art. 3.2.- Clasificación por tipos y categorías.**

1. Los usos se clasifican en los siguientes tipos y categorías a los efectos de aplicación al presente Plan Parcial:

I. Industrial:

- a) Industria pequeña.
- b) Industria media o grande.
- c) Industria terciarizada.
- d) Almacenes.

II. Terciario:

- a) Comercial.
- b) Oficinas.
- c) Servicios para la automoción.

III. Residencial

IV. Dotacional:

- a) Social-cultural.
- b) Asistencial-sanitario.
- c) Administrativo-educativo.
- d) Deportivo.

V. Otros usos:

- a) Infraestructura viaria y aparcamientos.
- b) Infraestructura para servicios y redes de abastecimiento y comunicaciones.
- c) Espacios libres y zonas verdes.
- d) Infraestructura de transporte y de logística.

2. La descripción pormenorizada de los tipos de usos relacionados queda recogida en posteriores artículos, junto con la regulación específica de cada uno de ellos, siendo las ordenanzas de cada área o zona las que estipulan los usos permitidos en cada una de ellas.

## **CAPITULO SEGUNDO: DEFINICION Y REGULACION ESPECIFICA DE LOS USOS.**

### **Sección Primera: De los usos industriales.**

#### **Art. 3.3.- Uso industria pequeña.**

1. A efectos de las presentes ordenanzas, se entiende como industria pequeña, aquella en la que se desarrollan actividades propias de las pequeñas industrias, incluso artes y oficios, generalmente de pequeña entidad, como talleres, empresas muy especializadas, etc.

2. Se entenderán incluidas en esta categoría de industrias aquellas cuyas necesidades de superficie de parcela sean inferiores o iguales a 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 3.4.- Uso industria media o grande.**

1. A efectos de las presentes ordenanzas, se entiende como industria media o grande aquella en la que se desarrollan actividades de obtención y transformación de materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, distribución, etc.

2. Se entenderán incluidas en esta categoría de industrias aquellas cuyas necesidades de superficie de parcela sean superiores a 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 3.5.- Uso industria terciarizada.**

A efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende como industria terciarizada aquella en la que, además de desarrollar actividades propias de industria media o grande, tiene destinada una gran parte de su superficie a la exposición y venta.

**Art. 3.6.- Uso almacenes.**

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende como almacén, el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, en los que no se realicen servicios de venta directa al público.

**Art. 3.7.- Regulación del uso industrial.**

1. La regulación del uso industrial se atenderá a cuánta normativa resulte preceptiva. Así se tendrán en cuenta: la Norma NBC-CPI 91 (en materia de protección contra incendios), la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, Decreto 833/1975, de 6 de Febrero (sobre contaminación atmosférica), Ley 42/75 de 19 de Noviembre (sobre retirada y depósito de residuos sólidos) , etc.

2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2m<sup>2</sup> y un volumen de 10m<sup>3</sup>. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial en las condiciones que se exigen en el artículo 4.38 de estas Ordenanzas.

3. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros.

4. La altura libre de planta mínima en los locales industriales será de 3,5 metros. La altura útil libre en plantas de sótano y semisótano será de 2,70 metros, como mínimo.

5. Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a la actividad productiva o de almacén.

6. Los motores y las máquinas, así como toda instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y además, los que sean precisos acústica y técnicamente, a fin de que no se originen molestias.

7. El uso de almacenes que desarrollen su actividad al aire libre, es decir, directamente sobre la parcela, deberá preservar, mediante pantallas vegetales u otros elementos, las vistas que produzcan impacto negativo desde el exterior.

8. En lo referente a vertidos y residuos que no puedan ir directamente al alcantarillado se dispondrá de depósitos de recogida, los cuales deberán ser vaciados periódicamente para su reciclado o tratamiento.

## **Sección Segunda. De los usos terciarios.**

### **Art. 3.8.- Uso terciario comercial.**

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se entienden incluidos en este tipo de uso terciario los locales destinados a la compra-venta al por menor y a los locales destinados a usos de recreo o esparcimiento como los servicios de hostelería.

Se considerarán también incluidos en este tipo de uso los locales en los que se presten servicios personales o servicios a empresas, así como por ejemplo, peluquerías, lavanderías, gestorías, reprografía, etc.

2. Este uso podrá desarrollarse en edificios exclusivos, en edificios terciarios mixtos o en dependencias anexas a las industrias, según se señale en ordenanzas de zona.

3. En ninguna zona del Area Industrial se admitirá la ubicación de comercios de alimentación como uso exclusivo, ni tampoco las denominadas grandes superficies comerciales, salvo que a través del desarrollo y aprobación de un Plan Especial, y con la autorización exigida en su caso, por la Ley de Comercio de la Generalitat Valenciana, se justifique y garantice la compatibilidad de este uso con los del resto del Area.

4. En ninguna zona del Area Industrial se admitirá la ubicación, en edificio exclusivo o como uso dominante, de discotecas, salones de juego o complejos de ocio a gran escala, por entender que son actividades inadecuadas para la funcionalidad productiva y comercial de la misma.

### **Art. 3.9.- Uso terciario oficinas.**

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se entienden incluidos en este tipo de uso terciario los locales destinados a actividades

predominantemente administrativas o burocráticas, oficinas, despachos profesionales, etc.

2. Este uso podrá desarrollarse en edificios de uso exclusivo, en edificios terciarios mixtos, o en dependencias anexas a las industrias, según se señale en las Ordenanzas de zona.

**Art. 3.10.- Uso terciario hotelero.**

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende como terciario hotelero el uso destinado a alojamiento de personas con carácter de servicio y de manera temporal.

2. Se considerarán incluidos en este uso las actividades complementarias, incluidas en los propios inmuebles hoteleros, como restaurantes, tiendas, piscinas, que deberán cumplir la normativa específica que les sea de aplicación.

3. Las condiciones particulares que deberá cumplir el uso terciario hotelero serán las establecidas en el Decreto 137/1986 de 10 de Noviembre, del Consell de la Generalitat Valenciana sobre Regulación de Establecimientos Hoteleros y normas o disposiciones complementarias vigentes.

**Art. 3.11.- Uso terciario servicios para la automoción.**

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se entienden incluidos en este tipo de uso terciario los locales destinados a la conservación y reparación de vehículos de automoción, incluso los servicios de lavado, engrase y suministro de combustible. En definitiva, se consideran incluidos en este tipo de uso terciario; los talleres de reparación, los garajes o instalaciones de estacionamiento y las estaciones de servicio de carburantes.

2. Por extensión, y dadas las características del Area, se considerarán, no sólo los servicios del automóvil, sino también a los camiones, trailers, contenedores, conveyors, etc.

3. Para este uso terciario y en materia de aparcamientos, se exigirán, como mínimo, las condiciones que establecen las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas de la Comunidad Valenciana (Orden 22 de Abril de 1991) , en lo referente a superficie, dimensiones, accesos, rampas, etc.

**Art. 3.12.- Regulación del uso terciario.**

1. Los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,50 metros.

2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 200 metros cuadrados de superficie útil, con anchura mínima útil de 1,50 metros.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro de un establecimiento sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 400 metros cuadrados. Podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

4. La altura libre de planta mínima será de 3 metros en todas ellas. La altura útil libre en plantas de sótano y semisótanos será de 2,70 metros, como mínimo.

5. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo separándose en este caso, para cada uno de los sexos.

6. Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida, o bien de una plaza por cada 5 personas del aforo previsto si esta condición fuese más exigente.

7. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 m<sup>2</sup> o fracción superior a 15 m<sup>2</sup> de superficie útil de taller.

8. En lo referente a vertidos y residuos que no puedan ir directamente al alcantarillado, se dispondrá de depósitos de recogida, los cuales deberán ser vaciados periódicamente para su reciclado o tratamiento.

### **Sección tercera. Del uso residencial.**

#### **Art. 3.13.- Uso residencial.**

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende como residencial el uso que corresponde a los espacios, locales dependencias o edificios destinados al alojamiento de personas con carácter permanente, no circunstancial.

2. Por las características del Area Industrial, queda prohibido en su ámbito el uso residencial.



**Sección Cuarta. Del uso dotacional.**

**Art. 3.14.- Uso social-cultural.**

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende como uso social-cultural el uso desarrollado en edificios o locales destinados al fomento de la cultura, la relación entre la colectividad, etc. con independencia de su titularidad.

2. Se considerarán incluidos en este uso las salas de reunión y proyecciones, salas de exposición, bibliotecas, etc. que estén al servicio de los usuarios del Area principalmente.

**Art. 3.15.- Uso asistencial-sanitario.**

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende como asistencial-sanitario el uso desarrollado en edificios o dependencias destinadas a la atención personal y sanitaria de los ciudadanos, con independencia de su titularidad.

2. En el ámbito del presente Plan Parcial sólo se admitirá este uso para el caso de clínicas de reconocimientos médicos, mutuas laborales, o similar, quedando totalmente prohibidas actividades de tipo hospitalario, asistencia a la tercera edad, o cualesquiera otra manifestamente incompatibles con el uso industrial del Area.

**Art. 3.16.- Uso administrativo-educativo.**

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende como administrativo-educativo el uso desarrollado en edificios o dependencias destinadas a usos de oficinas de instituciones públicas (o privadas sin ánimo de lucro), o a usos relacionados con la docencia o formación de los jóvenes estudiantes o los trabajadores (laboratorios, talleres de prácticas, etc.).

2. En el ámbito del presente Plan Parcial no se admitirán centros de educación general o especial, por las propias características del Area.

**Art. 3.17.- Uso deportivo.**

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende como deportivo el uso dado a las instalaciones o edificios donde se realiza la práctica de actividades deportivas, con independencia de la titularidad pública o privada de las mismas.

**Art. 3.18.- Regulación del uso dotacional.**

1. Los edificios destinados a usos dotacionales cumplirán obligatoriamente las Normas Básicas de la edificación, así como las disposiciones que marque la normativa vigente para cada tipo de actividad.

2. Por las propias características del Area, que se ha de ubicar en el ámbito del presente Plan Parcial, el uso dotacional que se permite no podrá suponer la generación de un centro de atracción de desplazamientos, y a tal efecto, no se permitirán instalaciones deportivas o edificios dotacionales con aforos previstos superiores a 5.000 personas.

3. Los edificios de carácter dotacional que generen aforos importantes, deberán prever en proyecto las necesidades de aparcamiento y garantizar la ausencia de impacto en el tráfico rodado. En dichos casos la reserva de aparcamiento se realizará a razón de un mínimo de una plaza por cada cinco personas del aforo previsto.

4. Los usos dotacionales podrán estar a cargo de organismos públicos, asociaciones o empresas privadas e, incluso, particulares, bajo unas condiciones formalmente estipuladas y sometidas a la consideración previa de la Gerencia del Area.

También podrán realizarse mediante concesiones administrativas manteniendo el derecho de superficie y revirtiendo a la titularidad pública tras un período concreto de tiempo determinado.

## **Sección Quinta. De otros usos.**

### **Art. 3.19.- Uso infraestructura viaria y aparcamientos.**

La infraestructura viaria está constituida por los trazados y características generales que se detallan en Planes de Ordenación. Su función es la de permitir y propiciar el tránsito y el acceso de vehículos, mercancías y peatones a las distintas zonas que sirven.

Los aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria, destinados al almacenamiento temporal de vehículos, que pueden desarrollarse en edificios, en superficies exteriores y abiertas o en sótanos.

Los itinerarios peatonales son los espacios destinados al paso y desplazamiento de personas que circulan a pie.

### **Art. 3.20.- Regulación del uso infraestructura viaria y aparcamientos.**

1. Aún cuando el presente Plan Parcial define las características concretas de la red viaria y determina las alineaciones de las manzanas, el Proyecto o Proyectos de Urbanización que se redacten podrán modificar o definir más pormenorizadamente las características dimensionales de las rotondas, los carriles de circulación, los aparcamientos, etc., sin que para ello sea necesaria la modificación del Plan Parcial.

2. La regulación de los aparcamientos públicos en edificios o sótanos, se contiene en el **artículo 3.12** de las presentes Ordenanzas, relativo a Regulación del uso terciario.

Los aparcamientos, situados en calles podrán serlo en línea o cordón, en batería, en oblicuos, con las dimensiones que establezca el Proyecto o Proyectos de Urbanización, pero en cualquier caso las dimensiones mínimas serán 2,50 X 5 metros, o 5,30 metros en el caso aparcamientos oblicuos.

3. Los itinerarios peatonales deberán ofrecer seguridad y comodidad, para lo cual, cuando sea posible se propondrá la separación de las mismas respecto de las de circulación rodada, estableciéndose pasos cebras e incluso semáforos cuando ambos itinerarios se entrecrucen.

4. Se prohíbe la apertura de calles particulares, salvo en el caso de que vengan legitimadas por la aprobación de un Estudio de Detalle o de que constituyan la zona de circulación de una parcela común o mancomunada (tal como se regula en el **artículo 4.46** de estas Ordenanzas).

En ambos casos, el ancho mínimo del vial será de 10 metros y la edificación deberá retirarse de él un mínimo de 3 metros.

5. El viario deberá tener una pendiente longitudinal mínima del 1%, para la evacuación de aguas pluviales.

6. Por seguridad vial se prohibirán los accesos directos desde las rotondas a las parcelas, ya sean éstas públicas o privadas.

**Art. 3.21.- Uso infraestructura para servicios y redes de abastecimiento y comunicaciones.**

A los efectos de las presentes Ordenanzas se define como tal el uso que reciben los elementos infraestructurales que componen los servicios de saneamiento, energía eléctrica, abastecimiento de agua, comunicaciones telefónicas, telegráficas, etc. En concreto, redes, transformadores, estaciones, etc.

**Art. 3.22.- Regulación del uso infraestructura para servicios y redes de abastecimiento y comunicaciones.**

1. El Proyecto o Proyectos de Urbanización redactados en el ámbito del presente Plan Parcial cumplirán, tanto para dotaciones como para diseño de redes y suministros las Normas Tecnológicas de la Edificación, así como la normativa sectorial vigente.

2. Los centros de transformación podrán situarse en manzanas edificables o en zonas verdes.

En el primer caso se permitirá su ubicación en el frente de fachada o de parcela, sin que le sean de aplicación los retiros establecidos a la edificación.

En el segundo caso, la ubicación de transformadores en zona verde deberá estar acompañada de medidas de integración en las mismas, a través de elementos formales o de jardinería, como pérgolas, setos, alineación de arbustos, etc. En ningún caso podrán situarse en las rotondas circulares que deberán albergar hitos o elementos singulares.

3. También podrán ser ubicadas en zonas verdes estaciones reguladoras de los servicios, con las mismas condiciones del párrafo anterior.

**Art. 3.23.- Uso espacios libres y zonas verdes.**

Los espacios libres y zonas verdes constituyen el soporte para la mejora de las condiciones ambientales, la propiciación de relaciones humanas, el ejercicio del reposo, del esparcimiento, etc.

En el presente Plan Parcial se distinguen lo que son zonas verdes, propiamente dichas, de lo que son zonas ajardinadas.

Las calificadas como zonas verdes tendrán carácter normativo y determinante, salvo pertinente modificación del Plan.

Las calificadas como zonas ajardinadas tendrán un carácter similar al del viario, pudiendo ser reformadas, e incluso incorporadas al vial, si se dan causas para ello.

**Art. 3.24.- Regulación del uso de espacios libres y zonas verdes.**

La regulación de este uso se contiene en el Capítulo Sexto, Título Quinto de las presentes Ordenanzas, relativo a Espacios libres de dominio y uso público (E.L.), artículos 5.40 y siguientes.

**Art. 3.25.- Uso infraestructura de transporte y de logística.**

Se define como tal, al uso que se da a los espacios reservados para el transporte de mercancías, que resulta estratégico y fundamental en el diseño de un parque de proveedores y los procesos de producción que en él se llevan a cabo.

**Art. 3.26.- Regulación del uso de infraestructura de transporte y de logística.**

La regulación de este uso se contiene en el Capítulo Séptimo, Título Quinto de las presentes Ordenanzas, relativo al Area de Reserva Logística y Viaria (R.L.), artículo 5.43 y siguientes.

**TITULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

**CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES DE PARCELA.**

**Sección Primera: Lindes y superficie.**

**Art. 4.1.- Definiciones y conceptos: lindes y medición de superficie.**

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose traseros ó testeros los lindes opuestos a los frontales.

3. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

**Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento de la parcela.**

**Art. 4.2.- Concepto y aplicación.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las condiciones particulares de cada zona.

**Art. 4.3.- Alineaciones.**

Son alineaciones las líneas que, establecidas por el Plan, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los elementos salientes que expresamente se autoricen.

**Art. 4.4.- Alineación exterior.**

Es alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Se encuentran grafiadas en los planos de ordenación.

**Art. 4.5.- Alineación Interior ó Línea de la edificación.**

Señala la separación entre la(s) porción(es) de la parcela edificable que puede(n) sustentar edificación sobre rasante y la(s) que debe(n) permanecer sin ella. Se grafía con trazo fino en los planos de ordenación y representa la máxima huella en planta que puede ocupar la edificación principal.

**Art. 4.6.- Rasante.**

Se distinguen:

a) La línea de rasante que, establecida por este Plan o por los Proyectos de Urbanización que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.

b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

**Art. 4.7.- Distancia a lindes.**

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

**Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela.**

**Art. 4.8.- Superficie ocupable.**

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación principal sobre rasante, en concordancia con las alineaciones interiores.

2. Las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la superficie ocupable máxima solamente, salvo que se tratase de construcciones auxiliares como piscinas o depósitos, que se regulan en el artículo 4.41.

**Art. 4.9.- Coefficiente de ocupación.**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

2. En el presente Plan Parcial el coeficiente de ocupación es diferente para cada parcela en función de sus condiciones físicas y de los retiros estipulados.

**Art. 4.10.- Superficie libre de parcela.**

Es la parte de parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

**Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela.**

**Art. 4.11.- Superficie construida por planta.**

Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

**Art. 4.12.- Superficie construida total.**

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

**Art. 4.13.- Superficie útil.**

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.



**Art. 4.14.- Edificabilidad.**

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, ocupación en planta, etc..) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

**Art. 4.15.- Coefficiente de edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

2. En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Coeficiente de edificabilidad global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela, es decir, sobre la superficie total de la parcela sin tener en cuenta zonas verdes, viario, etc.

**CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

**Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.**

**Art. 4.16.- Altura del edificio.**

La altura del edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

**Art. 4.17.- Cota de referencia.**

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

**Art. 4.18.- Altura en unidades métricas.**

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección que se forma entre la cara inferior del forjado del techo de la última planta y el plano de la fachada del edificio en esta última planta. En caso de naves, la cara inferior del forjado del techo equivaldrá a la cara inferior de la cercha o elemento portante de la cubierta.

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera o parte más alta del edificio o instalación.

**Art. 4.19.- Altura máxima.**

1. Se entiende por Altura máxima la señalada en las Condiciones particulares de cada área como valor límite de la altura de la edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

3. Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima.

**Art. 4.20.- Planta.**

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

**Art. 4.21.- Entreplanta (Entrepiso o altillo).**

1. Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de

una planta baja. Se admite la construcción de Entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita.

2. La superficie construída de las Entreplantas computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

**Art. 4.22.- Cota de planta de piso.**

Se entiende por cota de planta de piso la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiera la medición.

**Art. 4.23.- Altura de planta.**

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

**Art. 4.24.- Altura libre de planta.**

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta

2. La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros, sin perjuicio de mayores restricciones en función de los usos.

3. Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura libre mínima (de suelo a techo) será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

**Sección Segunda: De la construcción bajo rasante.**

**Art. 4.25.- Planta Sótano.**

1. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 0,8 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

3. La superficie construída de las plantas de sótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

**Art. 4.26.- Planta Semisótano.**

1. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,5 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

3. La superficie construida de las plantas de semisótano computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

**Art. 4.27.- Piezas habitables en plantas bajo rasante.**

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni locales de trabajo.

2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables. Como locales de trabajo podrán utilizarse sólo si los huecos de ventilación tienen una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil del local.

**Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de la cornisa.**

**Art. 4.28.- Construcciones por encima de la altura.**

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de la cornisa.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de la cornisa.

3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

d) Excepcionalmente, en los casos en que por las específicas características de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones singulares por encima de la altura señalada.

### **CAPITULO TERCERO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION**

#### **Sección Primera: Preliminar.**

##### **Art. 4.29.- Local.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

##### **Art. 4.30.- Pieza habitable.**

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

**Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales.**

**Art. 4.31.- Local exterior.**

Se considerará que un local es exterior si toda y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de las Condiciones Particulares del área en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Ordenanzas.

**Art. 4.32.- Condiciones de las Piezas habitables.**

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

**Art. 4.33.- Patio de luces.**

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

2. El patio de luces es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.

3. Se define la altura del patio (H) como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

**Art. 4.34.- Dimensiones mínimas de los patios de luces.**

La dimensión mínima del patio de luces será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea mayor o igual a  $H/4$  y la superficie mínima igual a  $H^2/15$  m<sup>2</sup>. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie.

**Art. 4.35.- Patio de ventilación.**

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/o escaleras.

2. El patio de ventilación es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior



en caso contrario.

**Art. 4.36.- Dimensiones mínimas de los patios de ventilación.**

La dimensión mínima de los patios de ventilación será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea mayor o igual a  $0,15 H$  y la superficie mínima igual a  $H^2/25 \text{ m}^2$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie.

**Art. 4.37.- Luces rectas.**

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según los casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

**Art. 4.38.- Ventilación e iluminación.**

1. los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a  $1/10$  de la superficie útil de la planta.

2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanente no sea inferior a  $1/20$  de la superficie útil de la pieza y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 centímetros.

3. En caso de ventilación e iluminación artificial se exigirá a presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá aprobar el Ayuntamiento, quedando las instalaciones sometidas a posibles revisiones, antes de la apertura del local y en cualquier momento.

## **CAPITULO CUARTO:TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.**

### **Sección Primera:Tipos de edificación.**

#### **Art. 4.39.-Características generales de los tipos previstos.**

1. En el ámbito del presente Plan Parcial se prevén los siguientes tipos básicos de edificación:

Nave aislada o exenta. Constituye la edificación para uso industrial en la que existe total independencia respecto de las paredes colindantes. Esto es, su ubicación en parcela se ajusta a retiros a lindes laterales o traseros, así como a vial.

Nave adosada o entremedianeras. Constituye la edificación para uso industrial en la que se comparten pared o paredes medianeras con la nave o naves colindantes, de tal forma que ambas constituyen un continuo edificado.

Naves en parcela común. Constituye la edificación para uso industrial que, conformada por una nave subdividida o varias naves, denominadas en ocasiones naves-nido, se ubica en una única parcela, teniendo ésta carácter comunitario a todos los efectos, incluso a efectos de propiedad.

Edificio Comercial. Constituye la edificación para uso predominantemente terciario que se caracteriza por constituir un contenedor de actividades, entre las que destaca la comercial.

Edificio de oficinas. Constituye la edificación para uso administrativo que puede ser independiente de la actividad industrial o anexa a ella. Se caracteriza por el tratamiento de fachadas (con múltiples huecos o muros cortina) y, en general por el desarrollo jerárquico de sus elementos funcionales.

Edificio residencial. Constituye la edificación para uso residencial-vivienda que se permite en el Parque Industrial, esto es, albergue de persona o familia encargada del servicio de vigilancia o custodia, tiene, lógicamente, carácter unifamiliar y puede ser aislada, adosada a la construcción en custodia o integrada físicamente en ésta última.

Edificio hotelero. Constituye la edificación para uso residencial hotelero que se caracteriza por su situación de edificio aislado, con gran número de huecos de iluminación, y, generalmente, con gran número de servicios adicionales anexos al edificio o integrado en él.

Construcciones e Instalaciones diversas. Se incluyen en ésta tipología aquellas construcciones o instalaciones no inscribibles en las anteriores definiciones o tipos, como son equipamientos o dotaciones, instalaciones para el deporte, para los transportes, etc.

**Art. 4.40.- Modificación de los tipos edificatorios previstos.**

1. Con carácter general, sólo podrán admitirse los tipos previstos en las Ordenanzas de zona. En el caso de que se prevean naves entre medianeras o adosadas podrán admitirse naves aisladas o exentas con las condiciones contenidas en el apartado siguiente.

2. Cualquier propuesta de modificación de los tipos edificatorios previstos deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) No producir daños a terceros.

b) No incrementar la edificabilidad ni la ocupación de suelo que le corresponda a la parcela de acuerdo con las condiciones fijadas en la normativa.

c) No dejar visibles medianeras sin tratar o patios de servicios, ya sean propios o ajenos, exigiéndose, a tal fin y si hubiera lugar, acuerdo por escrito con el propietario o propietarios de los predios colindantes, respecto de las oportunas obras o reparaciones.

d) Respetar los retiros que se indiquen en ordenanzas de zona, sin que dichos espacios puedan destinarse a edificación secundaria o provisional.

3. La propuesta de modificación se desarrollará a través de un Estudio Justificativo que acompañe al proyecto de edificación en forma de anexo.

**Sección Segunda: Edificaciones secundarias o auxiliares y otras obras.**

**Art. 4.41.- Edificaciones secundarias y otras obras.**

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a: garajes, cobertizos, pequeños almacenes, etc., incluso, instalaciones deportivas para uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y los que determinen el resto del articulado de las presentes Normas.

2. Las citadas construcciones o edificaciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación de parcela o en la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar los retiros establecidos a lindes traseros y laterales. En el caso de construcciones bajo tierra que no sobresalgan, o lo hagan con menos altura del metro, como por ejemplo piscinas, la separación mínima a lindes laterales o traseros será de 2 metros.

3. Las edificaciones secundarias no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros.

4. Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computarán a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo.

5. Adosado al vallado de la fachada principal o a escasa distancia del mismo podrá admitirse hornacinas o pequeños habitáculos destinados a albergar tomas para las instalaciones de servicios, casetas de control o vigilancia, etc., siempre y cuando sean de escasa dimensión e integradas en el propio vallado o su entorno.

**Sección Tercera: Cerramientos y vallados.**

**Art. 4.42.- Cerramientos y vallados.**

1. Los vallados o cerramientos de las parcelas deberán ser macizos hasta una altura comprendida entre 0,5 metros y 1,20 metros, y calados hasta la altura máxima total de 2,30 metros. En caso de desnivel superior a 0,6 metros, el cerramiento se escalonará convenientemente.

2. La parte maciza de los vallados se realizará con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean con "cara vista" o que no queden enfoscados.

3. La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería. Podrá utilizarse tela metálica "tipo arga".

4. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,5 metros, y que no tengan una altura superior a los 5 metros.

5. Podrá prescindirse del vallado de las parcelas siempre que el tratamiento con jardinería llegue hasta el borde de la misma.

## **CAPITULO QUINTO: CONDICIONES DE LA PARCELACION**

### **Sección Primera: Condiciones de la parcelación.**

#### **Art. 4.43.- Parcelación.**

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a fincas o parcelas independientes.

#### **Art. 4.44.- Regulación.**

1. La parcelación o división de terrenos prevista en cada una de las manzanas del presente Plan Parcial, es la que viene reflejada en el plano denominado Calificación y Parcelación, y en base a la misma se han establecido las previsiones necesarias para el desarrollo del Plan y del Proyecto de Urbanización.

2. No obstante, a fin de posibilitar cierta flexibilidad ante las necesidades de superficie de las futuras industrias y actividades, se establecen en las ordenanzas de cada zona parámetros de superficie mínima de parcela y ancho mínimo de fachada, que serán de aplicación en los supuestos que siguen:

a) Una parcela de las definidas por el Plan podrá ser reducida de tamaño (hasta constituir la parcela mínima con su ancho mínimo de fachada estipulados), cuando la porción de terreno sobrante quede situada en uno de los laterales de la parcela y la misma se agregue, a la parcela colindante correspondiente.

b) Varias parcelas de las definidas por el Plan podrán ser remodeladas mediante agrupación de las mismas y posterior parcelación, en base a la parcela mínima y ancho mínimo de fachada establecidos para la zona de que se trate, siempre de conformidad con el artículo 82 de la L.R.A.U.

3. En los casos no contemplados en el apartado anterior será preciso recurrir a la tramitación de un Estudio de Detalle para remodelar o cambiar la parcelación prevista en el Plan.

En dicho caso podrán incluso ser cambiados los parámetros de parcela mínima y ancho mínimo de fachada por ser competencia de esta figura de planeamiento la ordenación de volúmenes sin aumento del aprovechamiento urbanístico, pero se respetará lo determinado en el artículo 1.7 de las presentes Normas.

4. En ningún caso se exigirá Estudio de Detalle o Licencia de Parcelación cuando se trate de agrupar dos o más parcelas en una sola. Pero será necesario que se respeten la Zonas de Reservas Logísticas a los efectos que se determinan en la regulación de las mismas, de tal forma que quede garantizado el servicio de redes logísticas al resto de parcelas ajenas a la mencionada agrupación.

#### **Art. 4.45.- Consideraciones adicionales.**

1. En aplicación del artículo anterior será necesario tener en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Los lindes de las parcelas que coinciden con ejes de las Reservas Logísticas son inamovibles en todos los casos.

b) Los nuevos lindes que resulten de la posible modificación del parcelario deberán ser racionales y preferentemente paralelos a los anteriores.

c) Las nuevas parcelas resultantes deberán quedar acordes con las previsiones del Plan y del Proyecto de Urbanización. Caso de que hubiera de realizarse obras para traslado o creación de ornacinas, previsión de nuevos accesos al viario, o cualquier otro cambio a la urbanización, se cuantificarán los costes y se repercutirán al beneficiado o beneficiados directos con el cambio.

#### **Art. 4.46.- Parcela mancomunada o en condominio.**

1. Salvo que las Ordenanzas de zona lo prohíban, podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Cada una de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones impuestos para la zona que se trate. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.

b) El 20% del suelo como mínimo deberá ser mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que

dificulte la circulación para accesos y emergencias. Se permitirán viales de carácter privado, con un ancho mínimo de 10 m.

c) Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.

d) Toda licencia de construcción o actividad estará precedida por la aprobación de un Estudio Justificativo que fije las características de los elementos mancomunales (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación de naves, cuota de participación en el mantenimiento, y otros costes, etc.

Dicho Estudio Justificativo podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el Proyecto de Obras.

e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento de la parcela mancomunada.

**TITULO QUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA.**

**CAPITULO PRIMERO. AREA INDUSTRIAL ZONA "A".**

**Sección Primera: Ambito, usos y tipologías.**

**Art. 5.1.- Ambito.**

El área industrial perteneciente a la denominada zona "A", está constituida por el conjunto de manzanas que expresamente se señalan en el plano de Areas de Ordenanzas (Manzanas nº 2 y 3). Se trata de las manzanas que guardan una colindancia directa con la Factoría Ford España, lo que les garantiza un excelente nivel de conexión con la misma.

**Art. 5.2.- Usos.**

1. El uso dominante en esta área es el Industrial, en sus categorías de:

- a) Industria media o grande.
- b) Industria terciarizada.
- c) Almacenes.

2. Como usos compatibles se establecen el Terciario, comercial y oficinas. El Terciario servicios para la automoción se autorizará salvo en el caso de gasolineras

Los usos dotacionales se considerarán compatibles en general, pero el uso deportivo tendrá que estar vinculado al uso principal de la parcela.



**Art. 5.3.- Tipologías.**

1. La tipología de edificación para el uso industrial será la de Nave aislada o exenta. Se admitirá la tipología de Naves en parcela común, en las condiciones que estipula el artículo 4.46 y con los parámetros que se determinan más adelante.

2. Las tipologías de edificación para el uso Terciario serán: Edificio de oficinas (aislado o anexo a industria) y Edificio comercial (aislado o anexo a industria).

3. Para otros usos autorizados se utilizarán construcciones o instalaciones que se adapten a las necesidades del programa funcional de la actividad.

**Sección Segunda: Condiciones de parcela.**

**Art. 5.4.- División parcelaria.**

1. El Plan Parcial establece la división parcelaria de la zona "A" que se grafía en el Plano de Parcelación.

2. A los efectos de las modificaciones que se permiten, en base al Capítulo Quinto de estas Normas, se establece como parcela mínima la de 5.000 m<sup>2</sup>, con un ancho de fachada mínimo de 45 ml.

3. Se permiten las parcelas mancomunadas tal como se regulan en el artículo 4.46 de estas Normas, siempre que constituyan, al menos, parcela mínima y que la superficie de las naves o locales a albergar en ella sean de 700 m<sup>2</sup> como mínimo.

4. A los únicos efectos de posibilitar la ampliación de la actividad arrocera existente y colindante con la parcela numerada como 1.1 en el plano n° 7.2, se permitirá la subdivisión de dicha parcela en dos, una de ellas con superficie mínima de 2.500 m<sup>2</sup> y dando frente a vial y la otra, trasera y en colindancia con la actividad citada, con la superficie restante. En este caso el retiro al linde común a ambas parcelas será de 5 m.

**Art. 5.5.- Parámetros de emplazamiento.**

1. No se estipula porcentaje máximo de ocupación de parcela, al quedar definida la superficie ocupable de forma gráfica.

2. La edificación se retirará, como mínimo 10 metros respecto de la alineación exterior. Respecto de los lindes laterales y traseros se estará a lo dispuesto en el plano de Parcelación, esto es 5 m., salvo en los lindes laterales afectados por reservas logísticas de 7,5 m. y los lindes traseros de la manzana n° 3 que serán de 10 ml.

3. Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales o depósitos de carácter permanente.

### **Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

#### **Art. 5.6.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La máxima altura de cornisa será de 14 metros.
2. El número máximo de plantas a contruir sobre rasante es de 3 (PB + 2), sin perjuicio de otras limitaciones que se determinan.
3. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. que se aplicará sobre la superficie total de cada parcela.
4. Se permiten cubiertas inclinadas, planas o curvas, pero en cualquier caso la altura total será de 17 m. como máximo, salvo lo dispuesto en el artículo 4.28 apartado 3.
5. Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos dentro de la superficie ocupable de la parcela.

**Sección Cuarta: Condiciones estéticas.**

**Art. 5.7.- Condiciones estéticas.**

1. Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos, laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

3. Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.

5. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior; se estará a lo dispuesto en la normativa interna del Area Industrial.

**Sección Quinta: Aparcamientos y accesos.**

**Art. 5.8.- Aparcamientos y accesos.**

1. Se dispondrán, como mínimo, las plazas de aparcamiento de automóvil que se estipulan para cada uso en el Título Tercero de estas Normas, relativo a la regulación de los usos. Esta reserva deberá disponerse en el interior de la parcela industrial, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen pasos. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de éstas sea inferior a 2,70 metros.

2. La disposición y dimensión de los accesos no entorpecerán el tránsito exterior y se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.

## **CAPITULO SEGUNDO. AREA INDUSTRIAL. ZONAS "B1 Y B2".**

### **Sección Primera: Ambitos, usos y tipologías.**

#### **Art. 5.9.- Ambito.**

El área industrial perteneciente a las denominadas zonas "B1 y B2", está constituida por el conjunto de manzanas que expresamente se señalan en el plano de Areas de Ordenanzas (Manzanas nº 5, 6, 7, 8, 9 y 10 en la subzona B1 y la nº 4 en la subzona B2). Se trata de las manzanas que guardan un nivel de conexión con la Factoría Ford España, menos directo que las situadas en la zona "A", lo que propicia un tratamiento de la parcelación y usos diferentes.

#### **Art. 5.10.- Usos.**

1. El uso dominante de esta área es el Industrial, en todas sus categorías, con la salvedad de que no se autorizará el uso de Industria terciarizada si la edificación no recae a vial público.

2. Como usos compatibles se establecen el Terciario, comercial y oficinas. El Terciario servicios para la automoción se autorizará salvo en el caso de gasolineras.

Los usos dotacionales se considerarán compatibles en general, pero el uso deportivo tendrá que estar vinculado al uso principal de la parcela.

#### **Art. 5.11.- Tipologías.**

1. La tipología de edificación para el uso industrial será la de Nave entremedianeras, en la subzona B1 y la de Nave aislada o exenta en la subzona B2.

Se admitirán la tipología de Nave aislada o exenta y Naves en parcela común, en las condiciones que estipulan los artículos 4.40 y 4.46 respectivamente y con los parámetros que se determinan más adelante.

2. Las tipologías de edificación para el uso Terciario serán: Edificio de oficinas (aislado o anexo a industria), y Edificio comercial (aislado o anexo a industria).

3. Para otros uso autorizados se utilizarán construcciones o instalaciones que se adapten a las necesidades del programa funcional de la actividad.

**Sección Segunda: Condiciones de parcela.**

**Art. 5.12.- División parcelaria.**

1. El Plan Parcial establece la división parcelaria de la zona "B1 y B2", que se grafía en el Plano de Parcelación.

2. A los efectos de las modificaciones que se permiten, en base al Capítulo Quinto de estas Normas, se establece como parcela mínima la de 800 m<sup>2</sup> en la zona B1, y la de 1.500 m<sup>2</sup> en la B2, con anchos mínimos de fachada de 15 y 30 ml., respectivamente.

3. Se permiten las parcelas mancomunadas, tal como se regulan en el artículo 4.46 de estas Normas, en la subzona B2, y en la subzona B1, cuando tenga al menos 1.000 m<sup>2</sup> de superficie. Y en ambos casos, siempre que las naves o locales a albergar en ella tengan una superficie de 400 m<sup>2</sup> como mínimo.

**Art. 5.13.- Parámetros de emplazamiento.**

1. No se estipula porcentaje máximo de ocupación de parcela al quedar definida la superficie ocupable de forma gráfica.

2. La edificación se retirará, como mínimo 5 metros respecto de la alineación exterior. Respecto de los lindes laterales y traseros se estará a lo dispuesto en el plano de Parcelación, esto es:

a) Los retiros a lindes traseros serán de 7,5 ml o 5 ml en la subzona B1 y de 10 ml en la subzona B2, en función de la afección existente por las zonas de reserva logística.

b) En la subzona B1, no existirán retiros obligatorios a lindes laterales si no existe afección por las zonas de reserva logística (7,5 ml o 5ml según los casos). Se podrán dar retiros voluntarios de 3 ml o más.

c) En la subzona B2, el retiro mínimo a lindes laterales será de 3 ml, y será de 5 ml en las parcelas afectadas por la reserva logística.

3. Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibida la utilización de estos espacios como depósitos de materiales o depósitos de carácter permanente.

### **Sección Tercera: Condiciones de Volumen y forma de los edificios.**

#### **Art. 5.14.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La máxima altura de cornisa será de 14 metros.

2. El número máximo de plantas a contruir sobre rasante es de 3 (PB + 2), sin perjuicio de otras limitaciones que se determinan.

3. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. que se aplicará sobre la superficie total de cada parcela.

4. Se permiten cubiertas inclinadas, planas o curvas, pero en cualquier caso la altura total será de 17 metros como máximo, salvo lo dispuesto en el artículo 4.28 apartado 3.

5. Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos dentro de la superficie ocupable de la parcela.

**Sección Cuarta: Condiciones estéticas.**

**Art. 5.15.- Condiciones estéticas.**

1. Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos, laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

3. Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.

5. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior; se estará a lo dispuesto en la normativa interna del Area Industrial.

**Sección Quinta: Aparcamientos y accesos.**

**Art. 5.16.- Aparcamientos y accesos.**

1. Se dispondrán, como mínimo, las plazas de aparcamiento de automóvil que se estipulan para cada uso en el Título Tercero de estas Normas, relativo a la regulación de los usos. Esta reserva deberá disponerse en el interior de la parcela industrial, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen pasos. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de éstas sea inferior a 2,70 metros.

2. La disposición y dimensión de los accesos no entorpecerán el tránsito exterior y se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.

## **CAPITULO TERCERO. AREA INDUSTRIAL ZONA "C".**

### **Sección Primera: Ambito, usos y tipologías.**

#### **Art. 5.17.- Ambito.**

El área industrial perteneciente a la denominada zona "C", está constituida la manzana edificable situada al oeste del ámbito del Plan, tal y como se señala en el plano de Areas de Ordenanzas (Manzana nº 11). Se trata de una zona que tiene una situación más alejada de la Factoría Ford y queda situada enteramente en la segunda fase de actuación.

#### **Art. 5.18.- Usos.**

1. El uso dominante de esta área es el Industrial, en todas sus categorías.

2. Como usos compatibles se establecen el Terciario comercial y oficinas. El Terciario servicios para la automoción se autorizará salvo en el caso de gasolineras.

Los usos dotacionales se considerarán compatibles en general, pero el uso deportivo tendrá que estar vinculado al uso principal de la parcela.

#### **Art. 5.19.- Tipologías.**

1. La tipología de edificación para el uso industrial será la de Nave aislada o exenta. Se admitirán la tipología de Naves en parcela común, en las condiciones que estipula el artículo 4.46 y con los parámetros que se determinan más adelante.

2. Las tipologías de edificación para el uso Terciario serán: Edificio de oficinas (aislado o anexo a industria), y Edificio comercial (aislado o anexo a industria).

3. Para otros usos autorizados se utilizarán construcciones o instalaciones que se adapten a las necesidades del programa funcional de la actividad.

### **Sección Segunda: Condiciones de parcela.**

#### **Art. 5.20.- División parcelaria.**



1. El Plan Parcial establece la división parcelaria de la zona "C" que se grafía en el Plano de Parcelación.

2. A los efectos de las modificaciones que se permiten, en base al Capítulo Quinto de estas Normas, se establece como parcela mínima la de 5.000 m<sup>2</sup>, con un ancho de fachada mínimo de 40 ml.

3. Se permiten las parcelas mancomunadas tal como se regulan en el artículo 4.46 de estas Normas, siendo la superficie de las naves o locales a albergar en ella de 500 m<sup>2</sup> como mínimo.

**Art. 5.21.- Parámetros de emplazamiento.**

1. No se estipula porcentaje máximo de ocupación de parcela, al quedar definida la superficie ocupable de forma gráfica.

2. La edificación se retirará, como mínimo 10 metros respecto de la alineación exterior. Respecto de los lindes laterales y traseros se estará a lo dispuesto en el Plano de Parcelación, esto es 3 m. y 15 m. respectivamente, y 7,5 m. en los lindes laterales afectados por reservas logísticas.

3. Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales o depósitos de carácter permanente.

**Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

**Art. 5.22.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La máxima altura de cornisa será de 14 metros.

2. El número máximo de plantas a contruir sobre rasante es de 3 (PB + 2), sin perjuicio de otras limitaciones que se determinan.

3. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. que se aplicará sobre la superficie total de cada parcela.

4. Se permiten cubiertas inclinadas, planas o curvas, pero en cualquier caso la altura total será de 17 m. como máximo, salvo lo dispuesto en el artículo 4.28 apartado 3.

5. Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos dentro de la superficie ocupable de la parcela.

**Sección Cuarta: Condiciones estéticas.**

**Art. 5.23.- Condiciones estéticas.**

1. Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra teminada.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

3. Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

4. No se admiten tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.

5. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior; se estará a lo dispuesto en la normativa interna del Area Industrial.

**Sección Quinta: Aparcamientos y accesos.**

**Art. 5.24.- Aparcamientos y accesos.**

1. Se dispondrán, como mínimo, las plazas de aparcamiento de automóvil que se estipulan para cada uso en el Título Tercero de estas Normas, relativo a la regulación de los usos. Esta reserva deberá disponerse en el interior de la parcela industrial, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen pasos. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de éstas sea inferior a 2,70 metros.

2. La disposición y dimensión de los accesos no entorpecerán el tránsito exterior y se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.

**CAPITULO CUARTO: AREA TERCIARIA. ZONA "D"**

**Sección Primera: Ambito, usos y tipologías**

**Art. 5.25.- Ambito**

El área que el presente Plan destina a actividades terciarias y de servicios, denominada zona "D", está constituida por la manzana edificable situada en el estratégico acceso al Area Industrial, tal y como se señala en el plano de Areas de Ordenanzas (Manzana nº 1).

**Art. 5.26.- Usos.**

1. El uso dominante en esta área es el Terciario, en todas sus categorías.

2. Como usos compatibles se establecen:

➤ El Industrial en sus categorías de Industria media o grande, Industria Terciarizada y Almacenes.

➤ El Dotacional en todas sus categorías.

**Art. 5.27.- Tipologías.**

1. Las tipologías de edificación para el uso Terciario serán: Edificio comercial, Edificio hotelero, Edificio de oficinas y Construcciones o Instalaciones diversas.

2. La tipología de edificación para el uso Industrial permitido será la de Nave aislada o exenta. Las tipologías de edificación para y el uso Dotacional serán las definidas como Construcciones e Instalaciones diversas.

**Sección Segunda: Condiciones de parcela.**

**Art. 5.28.- División parcelaria.**

1. El Plan Parcial establece la división parcelaria de la zona "D", que se grafía en el Plano de Parcelación.

2. A los efectos de las modificaciones que se permiten, en base al Capítulo Quinto de estas Normas, se establece como parcela mínima la de 5.000 m<sup>2</sup>, con un ancho de fachada mínimo de 45 ml.

3. No se permitirán en esta zona las parcelas mancomunadas o en condominio a los efectos previstos en el artículo 4.46 de estas Normas.

**Art. 5.29.- Parámetros de emplazamiento.**

1. No se estipula porcentaje máximo de ocupación de parcela al quedar definida la superficie ocupable de forma gráfica.

2. La edificación se retirará, como mínimo, 10 metros respecto de la alineación exterior. Respecto de los lindes laterales y traseros, se estará a lo dispuesto en el plano de Parcelación, esto es 5 metros y 10 metros, respectivamente.

3. Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales o de residuos de carácter permanente.

**Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

**Art. 5.30.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La máxima altura de cornisa de la edificación será de 14 metros.

2. El número máximo de plantas a contruir sobre rasante es de 3 (PB + 2), sin perjuicio de otras limitaciones que se determinan.

3. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. que se aplicará sobre la superficie total de cada parcela.

4. Se permiten cubiertas inclinadas, planas o curvas, pero en cualquier caso la altura total será de 17 metros como máximo, salvo lo dispuesto en el artículo 4.28 apartado 3.

5. Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos dentro de la superficie ocupable de la parcela.

**Sección Cuarta: Condiciones estéticas.**

**Art. 5.31.- Condiciones estéticas.**

1. Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los parámetros, laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer así mismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

3. Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.

5. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior; se estará a lo dispuesto en la normativa interna del Area Industrial.

#### **Sección Quinta: Aparcamientos y accesos.**

##### **Art. 5.32.-Aparcamientos y accesos.**

1. Se dispondrán, como mínimo, las plazas de aparcamiento de automóvil que se estipulan para cada uso en el Título Tercero de estas Normas, relativo a la regulación de los usos. Esta reserva deberá disponerse en el interior de la parcela industrial, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen pasos. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de éstas sea inferior a 2,70 metros.

2. La disposición y dimensión de los accesos no entorpecerán el tránsito exterior y se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.

## **CAPITULO QUINTO: SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.**

### **Sección Primera: Ambito y usos.**

#### **Art. 5.33.- Ambito**

El área o áreas destinadas a Servicios de Interés Público y Social, está constituida por los terrenos que se grafían expresamente con este título en el plano de Areas de Ordenanzas. Consta de tres zonas que se numeran del 1 al 3 en el citado plano.

#### **Art. 5.34.- Usos.**

1. Los usos preceptivos en estas áreas, (tal y como regula el Reglamento de Planeamiento) serán: uso deportivo, uso equipamiento comercial y social, en proporción mínima a lo señalado en el Documento Memoria.

2. Con arreglo a lo dispuesto por estas Ordenanzas, en su Título Tercero dedicado a condiciones generales de los usos, y en aplicación del apartado 1 anterior se entenderá que son usos dominantes y compatibles para estas áreas los siguientes:

- Uso deportivo.
- Uso social-cultural.
- Uso asistencial-sanitario.
- Uso administrativo-educativo.
- Uso terciario comercial.
- Uso terciario hotelero.
- Uso terciario servicios automoción.
- Uso espacios libres y zonas verdes.
- Uso infraestructura para servicios.

3. Quedan terminantemente prohibidos todos los usos industriales. Se prohíbe, así mismo, el uso residencial.

### **Sección Segunda: Condiciones de parcela.**

#### **Art. 5.35.- División parcelaria.**

El Plan Parcial establece en el ámbito de este área de ordenanzas tres zonas de diferente localización, susceptibles a su vez de ser subdivididas, en función de las necesidades de ocupación de la dotación o equipamiento a instalar. La parcela mínima a estos efectos será de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 5.36.- Parámetros de emplazamiento.**

1. La edificación se retirará, como mínimo 10 metros respecto de la alineación exterior cuando esta recaiga a vial público y 3 metros cuando recaiga a espacio libre público o se trate de lindes laterales y traseros.

2. Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 70% que se aplicará sobre la superficie de las parcelas netas.

3. Los espacios libres resultantes no serán edificable en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, áreas ajardinadas, o instalaciones deportivas al aire libre, en su caso.

**Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

**Art. 5.37.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima neta, diferente a cada zona, en función del uso que se prevé en cada una de ellas. Así, en la zona 2 donde se estima que deberá ubicarse preferentemente un uso terciario hotelero, la edificabilidad máxima será  $2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ . En las zonas 1 y 3, donde se estima que deberán ubicarse zonas deportivas, comerciales, dotacionales, etc., la edificabilidad máxima será de  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

2. El número máximo de plantas será de 4 (PB+3), para el caso de zona 2. En las zonas 1 y 3 el número máximo de plantas será de 3 (PB+2).

3. La máxima altura de cornisa será de 16 metros en el caso de la zona 2, y de 14 metros en las zonas 1 y 3.

4. Se permitirán cubiertas inclinadas planas o curvas, pero en cualquier caso la altura total será de 17 m como máximo, salvo lo dispuesto en el artículo 4.28.

5. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.24 apartado 3.

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos dentro de la superficie ocupable.

7. Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Condiciones Generales (ver artículo 4.21).

**Sección Cuarta: Condiciones constructivas y estéticas.**

**Art. 5.38.- Condiciones constructivas y estéticas.**

1. Por tratarse de un área representativa del Area Industrial tanto por su uso como por su situación en el ámbito del mismo, se tendrá especial cuidado en el diseño de las edificaciones dotacionales que deberán concebirse como elementos singulares aislados.

2. Los edificios y locales destinados a dotaciones cumplirán obligatoriamente las Normas Básicas de la Edificación así como las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, incluyendo las del presente Plan Parcial que les fueren de aplicación.

3. Todos los parámetros de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada, con independencia de su posición relativa. Se admiten elementos prefabricados aceptados por las buenas normas constructivas. El empleo de bloques de hormigón en fachadas se condiciona a que sean "cara vista", o a que el tratamiento de revoco permita una buena conservación posterior.

4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.

5. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. Los elementos de publicidad exterior deberán ser realizados a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. En cualquier caso, se estaría a lo dispuesto por la Normativa Interior del Area que pudiera redactarse en el futuro.

**Sección Quinta: Aparcamientos y accesos.**

**Art. 5.39.- Aparcamientos y accesos.**

1. Se dispondrán, como mínimo, las plazas de aparcamiento de automóvil que se estipulan para cada uso en el Título Tercero de estas Normas, relativo a la regulación de los usos. Esta reserva deberá disponerse en el interior de la parcela industrial, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen pasos. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de éstas sea inferior a 2,70 metros.

2. La disposición y dimensión de los accesos no entorpecerán el tránsito exterior y se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.



**CAPITULO SEXTO: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.**

**Sección Primera: Ambito y usos.**

**Art. 5.40.- Ambito.**

El área o áreas destinadas a espacios libres de dominio y uso público, están constituidas por los terrenos que se grafían expresamente con este título en el plano de Areas de Ordenanzas.

**Art. 5.41.- Usos.**

1. El uso dominante en este área es el de Espacios libres y Zonas verdes.

2. Se distinguen dos tipos de uso según se trate de zonas verdes o zonas ajardinadas, según definiciones contenidas en el artículo 3.23 de las presentes Ordenanzas.

El uso de las zonas verdes comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios.

El uso de las zonas de jardinería comprende fundamentalmente la actividad de ornato, ubicación de hitos, distribución del tráfico y embellecimiento en general.

3. Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso dominante asignado, salvo lo dispuesto en los apartados posteriores.

4. Se permitirá la ubicación puntual de centros de transformación, o estaciones de las redes de infraestructuras que, a ser posible, quedarán enterrados, y a no serlo deberán quedar integrados en el diseño de la zona.

5. Se permitirá la rectificación, en incluso la supresión, de las superficies ocupadas por las zonas ajardinadas, si se hiciera necesario por cuestiones como el tráfico rodado, para incorporarlas a la red viaria, sin ser necesaria modificación del planeamiento.

**Sección Segunda: Condiciones específicas.**

**Art. 5.42.- Condiciones específicas.**

1. La banda del central o bulevar tendrá el carácter de paseo arbolado con elementos de jardinería.

2. Las Rotondas o Glorietas viarias se tratarán como hitos visuales urbanos.

3. Salvo en las Rotondas, se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre compatibles con el uso del Area, en general, y del área donde se ubiquen, en particular.

4. También se permitirá la ubicación en zona verde de caseta o casetas destinadas a albergar personal o material informativo y de control de accesos al Area Industrial.

5. En la zona ajardinada central o bulevar se permitirá la ubicación de un centro destinado a centralización de comunicaciones y control de seguridad.

**CAPITULO SEPTIMO: AREAS DE RESERVA LOGISTICA Y VIARIA.**

**Sección Primera: Ambito y usos.**

**Art. 5.43.- Ambito.**

El área o áreas destinadas a reserva logística, están constituidas por los terrenos que se grafían expresamente con este título en el plano de Areas de Ordenanzas.

Se distinguen tres tipos de reservas:

- a) Reserva logística en superficie.
- b) Reserva logística aérea.
- c) Reserva viaria.

**Art. 5.44.- Usos.**

1. El uso dominante del área de reserva logística en superficie será el transporte de mercancías , que podrá ser realizado a través de contenedores o vehículos rodados, por cable, por rail, o por cualquier otro sistema de locomoción, y la ubicación de redes subterráneas de infraestructuras.

2. En las áreas de reserva de carácter aéreo, y sólo en ellas, como usos compatibles se consideran aquellos propios del área o zona donde se encuentran y que no afecten las servidumbres generadas por las redes de transporte o de comunicaciones.

3. En las áreas de reserva viaria el uso exclusivo es el de un espacio libre que podrá ser incorporado a la red viaria en el caso de que fuese necesario.

**Sección Segunda: Condiciones específicas.**

**Art. 5.45.- Condiciones específicas.**

1. Las zonas de reserva logística en superficie constituyen una especie de viario complementario por el que podrán circular todo tipo de vehículos o sistemas de transporte. También podrán albergar, de forma enterrada, todo tipo de redes de infraestructura.

Aún cuando la titularidad de los terrenos no fuera pública en la totalidad de su superficie, el uso de la zona sí lo será.

2. Las zonas de reserva logística aérea constituyen una especie de franjas de servidumbre que habiéndose hecho coincidir, en general, con los ejes de vallado, recaen tanto en suelo público como privado, y podrán albergar sistemas de transporte aéreo de mercancías y redes de infraestructura subterránea para comunicaciones.

En el primer caso, el transporte aéreo requerirá que los pilares o elementos sustentantes del sistema tengan su base en el terreno, pero permitirá que debajo del mismo se pueda utilizar la superficie para aparcamientos, almacenamientos de materiales, vallados de separación entre parcelas, etc.

En el segundo caso, las redes de infraestructura se situarán en colindancia total con la línea de vallado, lo que también permitirá el uso superficial del terreno, pero no que se excave en él para instalar depósitos o plantar árboles, etc.

3. Ni en las zonas de reserva logística aérea ni en las de reserva logística en superficie podrá ser ubicada edificación alguna, por las características expuestas en los anteriores apartados, considerándose que quedan constituidas servidumbres a los citados efectos.

4. La existencia de dichas áreas de reserva logística no requerirá mayor retiro del previsto en ordenanzas de zona para las edificaciones, pero creará servidumbres de paso a las industrias afectadas. Obligatoria-mente se deberá permitir el acceso para la construcción y el mantenimiento de las infraestructuras y redes previstas.

5. En las parcelas sobre las que recae zona de reserva logística el linde que sirve de eje a la misma será inamovible, y por lo tanto no le será de aplicación la regla que permite cambio de los mismos efectos de parcelación (art. 4.43 y siguientes).

6. Las áreas de reserva viaria tendrán a todos los efectos la consideración de vial, si bien su puesta en servicio dependerá en un futuro del desarrollo del Parque y sus necesidades, a considerar por la Junta Gestora o por organismos administrativos competentes en materia de carreteras o tráfico.

## **TITULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCION Y MEDIO AMBIENTE.**

### **Sección Primera: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.**

#### **Art..6.1.- Protección contra incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango, o ámbito del Estado.

2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

#### **Art. 6.2.- Supresión de barreras arquitectónicas.**

Se aplicarán las disposiciones vigentes necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas, que dificulten la accesibilidad en edificios públicos y el tránsito por vías públicas de personas disminuidas o incapacitadas físicamente y, en especial, las Normas para la accesibilidad y eliminación de Barreras Arquitectónicas dictadas por el C.O.P.U.T., según Decreto 193/1989.

#### **Art. 6.3.- Señalización en los edificios.**

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

**Art. 6.4.- Prevención contra descargas eléctricas**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entrono, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que protegerse y la peligrosidad del lugar respecto y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Básica de la Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección. Pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

**Sección Segunda: Condiciones de habitabilidad y calidad de los locales.**

**Art. 6.5.- Dotación de agua.**

1. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

2. Para usos industriales se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 15 m<sup>3</sup> por día y Ha.

**Art. 6.6.- Dotación de energía eléctrica.**

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general ó a sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios y usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

**Art. 6.7.- Instalaciones de transformación.**

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica de un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

**Art. 6.8.- Cuarto de contadores y controles.**

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

**Art. 6.9.- Puesta a tierra.**

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

**Art. 6.10.- Otras energías.**

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica y, en su caso, por las compañías suministradoras.

**Art. 6.11.- Calidad en las construcciones.**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra. Cumplirán estrictamente todas las Normas Básicas de la Edificación vigentes.

**Art. 6.12.- Aislamiento térmico.**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, y en este sentido se estará a lo dispuesto en la NBC-CT-79 sobre condiciones térmicas en los edificios.

**Art. 6.13.- Aislamiento acústico.**

Las edificaciones deberán reunir las condiciones mínimas de aislamiento acústico fijadas en la NBE-CA-88 sobre condiciones acústicas en los edificios, así como el aislamiento supletorio necesario para evitar la transmisión de ruidos en niveles superiores a los permitidos por la presente normativa.

**Art. 6.14.- Barreras antihumedad.**

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de dilatación y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

**Sección Tercera: Condiciones Ambientales**

**Art. 6.15.- Condiciones Ambientales.**

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

**Art. 6.16.- Lugar de observación del impacto ambiental.**

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas normas y otras disposiciones legales de aplicación, su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación adecuados para cada comprobación (propio local, colindantes, espacios públicos, etc.).

**Art. 6.17.- Evacuación de humos.**

1. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.



2. Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

3. Es perceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios a terceros.

5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

**Art. 6.18.- Instalación de clima artificial.**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria - RD 1618/1980 - e Instrucciones Técnicas Complementarias IT.IC - Orden de 16 de Julio de 1981 -, o normas equivalentes y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

**Art. 6.19.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.**

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

**Art. 6.20.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.**

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

**Art. 6.21.- Transmisión de ruido.**

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475. En general se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria o edificio, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.

2. En las zonas de ordenanzas donde el uso dominante es el industrial el nivel máximo admitido será de 70 dBA.

3. En las zonas de ordenanzas donde el uso dominante es el Terciario o el Dotacional el nivel máximo admitido será de 60 dBA.

4. El nivel sonoro en el interior de los edificios destinados a equipamientos o a servicios terciarios hotelero, de oficinas o comercio no superará los 40 dBA.

**Art. 6.22.- Vibraciones.**

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias, apoyos elásticos o cualquier otro tipo de medida correctora.

**Art 6.23.- Deslumbramiento.**

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

**Sección Cuarta. Condiciones de las aguas residuales.**

**Art. 6.24.- Condiciones de las aguas residuales.**

1. Las aguas residuales procedentes de todo tipo de vertidos, deberán observar las siguientes limitaciones, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y de su posterior tratamiento en depuradora colectiva, a fin de proteger y conservar dichas infraestructuras.

pH	5,5-9		
Sólidos en suspensión	1.000	mg/l	
Demanda bioquímica de oxígeno DBO5	1.000	mg/l	
Demanda química de oxígeno DQO	2.500	mg/l	
Temperatura	50		°C
Conductividad eléctrica	5.000	S/cm	
Aluminio	20,0	mg/l	
Arsénico	1,0	mg/l	
Bario	20,0	mg/l	
Boro	3,0	mg/l	
Cadmio	0,5	mg/l	
Cromo hexavalente	3,0	mg/l	
Cromo total	5,0	mg/l	
Hierro	10,0	mg/l	
Manganeso	10,0	mg/l	
Níquel	10,0	mg/l	

Mercurio	0,1	mg/l
Plomo	1,0	mg/l
Selenio	1,0	mg/l
Estaño	5,0	mg/l
Cobre	3,0	mg/l
Zinc	10,0	mg/l
Cianuros totales	5,0	mg/l
Cloruros	2.000	mg/l
Sulfuros totales	5,0	mg/l
Sulfitos	2,0	mg/l
Sulfatos	1.000	mg/l
Fluoruros	15,0	mg/l
Fósforo total	50,0	mg/l
Nitrógeno amoniacal	85,0	mg/l
Aceites y grasas	150,0	mg/l
Fenoles totales	2,0	mg/l
Aldehidos	2,0	mg/l
Detergentes	6,0	mg/l
Pesticidas	0,1	mg/l
Toxicidad (equitox/l)	30,0	equitox/m3.

2. Son sustancias perjudiciales para las redes e instalaciones de saneamiento y depuración aquellas cuyo vertido al alcantarillado contiene:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado (gravas, arenas, escorias, basuras, etc).

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables como: gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

c) Pinturas.

d) Aceites y grasas flotantes en cantidad que exceda la limitación anterior.

e) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.

f) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

g) Materiales que por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.

- La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

- Sustancias que por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado posean o adquieran propiedades corrosivas, capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento o perjudicar al personal a su servicio.

3. Cuando se den los límites relacionados en el apartado 1 o las sustancias señaladas en el apartado 2, será necesaria la depuración previa por parte de la industria o actividad.

4. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

5. Se prohíben vertidos a pozos, galerías o cualquier otro sistema basado en la absorción de dichas aguas por el terreno. Tampoco se admitirá ningún tipo de vertido a la vía pública, cauces o cualquier otro bien de dominio o uso público.

## **Sección Quinta. Condiciones de los residuos sólidos.**

### **Art. 6.25.- Condiciones de los residuos sólidos.**

1. Será de aplicación la Ley 42/75 de 19 de Noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el Real Decreto 1.163/86 de 13 de Junio, sobre recogida y tratamiento de residuos sólidos, que modifica y complementa.

2. La recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por el Servicio que contrate la Junta Gestora del Area Industrial o por Empresas autorizadas por el Ayuntamiento. Si existieran residuos de cualquier actividad que, por sus características, no pudieran ser recogidos por el Ayuntamiento o Empresas autorizadas, deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad, en las condiciones y en los puntos de vertido que señale el organismo competente.

3. El vertido de los residuos sólidos se efectuará en vertederos o plantas de tratamientos autorizadas, quedando totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.

4. Las solicitudes para la obtención de las autorizaciones indicadas en el punto 2, deberán ir acompañadas, además de los datos de la empresa, del tipo de gestión, medios utilizados y duración del contrato.

#### **Sección Sexta. Condiciones de los residuos gaseosos.**

##### **Art. 6.26.- Condiciones de los residuos gaseosos.**

1. En el ámbito del Plan se prohíben las emanaciones de polvo o gases nocivos y en todo caso se debe cumplir la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 de Diciembre y Decreto 833/75 de 6 de Febrero (B.O.E. nº 96 de 22 de Abril), que desarrolla dicha Ley.

2. Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, los límites generales que dicha Ley establece son los siguientes:

<b>Contaminantes</b>	<b>Unidad de Medida</b>	<b>Niveles Máximos</b>
Partículas sólidas	mg/Nm <sup>3</sup>	150
SO <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup>	4.500
NO (como NO <sub>2</sub> )	ppm	300
CO	ppm	500
F total	mg/Nm <sup>3</sup>	250
C/	mg/Nm <sup>3</sup>	230
C/II	mg/Nm <sup>3</sup>	460
SII2	mg/Nm <sup>3</sup>	10

#### **Sección Séptima. Condiciones del abastecimiento de agua.**

##### **Art. 6.27.- Condiciones del abastecimiento de agua.**

1. El abastecimiento de agua se produce a través de dos redes, puesto que se diferencia el suministro de agua potable del de agua para usos industriales.

2. La calidad de las aguas para uso potable, deberá cumplir la Reglamentación técnica sanitaria para Abastecimientos y Control de calidad de las aguas potables de 1.982, así como la Directiva del Consejo de la C.E.E. 80/778/C.E.E. de 15 de Julio de 1980 y anexo n° 1 del Reglamento de la Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica R.D. 927/1988, así como de acuerdo con el Reglamento que a tal efecto apruebe el Ayuntamiento.