

3.- O R D E N A N Z A S  
R E G U L A D O R A S



S A P R E L O R C A

POLIGONO INDUSTRIAL DE LORCA

### **3.- Ordenanzas reguladoras.**

#### **3.1.- Generalidades.**

**3.1.1.- Normativa.-** Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establecen la regulación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada. El grado de desarrollo es el previsto en el artículo 61 R.P.

La aplicación e interpretación de estas normas corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Serán de aplicación subsidiaria el expediente de Modificación del P.G.O.U. de Lorca referente al Polígono Industrial, el P.G.O.U. de Lorca y las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Provinciales de Murcia, así como la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y la legislación de régimen local.

**3.1.2.- Ambito territorial.-** El definido en la documentación gráfica del Plan Parcial.

**3.1.3.- Vigencia.-** Entrarán en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de su aprobación definitiva.

Según el artículo 45 L.S. tendrán vigencia indefinida.

Se revisarán si resultan afectadas por cualquier figura de planeamiento de ámbito municipal o supramunicipal; en particular, estarán a lo que disponga la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Lorca, actualmente en redacción.

**3.1.4.- Desarrollo del Plan Parcial.-** Se prevé la posibilidad de utilización de las siguientes figuras: Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización.

a) **Planes Especiales:** Podrán redactarse en los supuestos y para las finalidades que establece el apartado 3.1.3. b) de las Normas Urbanísticas de la Modificación del P.G.O.U. de Lorca referente al Polígono Industrial.

b) **Estudios de Detalle:** Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 R.P. para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, o bien para ordenar los

volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.

c) **Reparcelaciones:** En su caso se regularán por el título III del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

d) **Proyectos de urbanización:** El Plan Parcial deberá ser desarrollado con uno o varios proyectos de urbanización que se redactarán de acuerdo con los artículos 67 a 70 R.P. y cumpliendo las condiciones del apartado 3.1.3. d) de las Normas Urbanísticas de la Modificación del P.G.O.U. de Lorca referente al Polígono Industrial.

Como condición previa a la edificación deberá estar aprobado el o los proyectos que comprendan como mínimo las obras siguientes:

- Canalización de la Rambla de la Torrecilla.
- Nudo de enlace del sistema viario con la carretera N-340 (excepcionalmente y por un plazo de tiempo limitado que se especificará en el mismo proyecto, podrá preverse una solución de enlace provisional mediante intersecciones a nivel).
- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.
- Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

- Alcantarillado para la evacuación de las aguas pluviales y residuales, y su depuración.
- Subestación eléctrica o centros de transformación, distribución de la energía eléctrica y red de alumbrado público.
- Obras de enlace de todos los servicios con los generales existentes en el término o fuera de él, acreditando que éstos tienen la capacidad suficiente.

e) Modificación: La modificación de cualquiera de los elementos del presente Plan Parcial o figuras que lo desarrollen se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

### 3.2.- Régimen urbanístico.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se clasifican como suelo urbano (artículo 78 b) L.S.) sometido al régimen establecido en los artículos 82 y 83 de la Ley del Suelo.

Se diferencian los siguientes tipos de suelo:

a) Sistemas generales (excluidos del sector de planeamiento a nivel de aprovechamiento urbanístico) cuya superficie queda definida en la Modificación del P.G.O.U. de Lorca referente al Polígono Industrial según coeficientes mínimos de las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales de Murcia. Todos los sistemas generales pasarán gratuitamente a propiedad municipal.

b) Industrial, que incluye el viario y las demás cesiones obligatorias del Plan Parcial.

Ambos tipos de suelo quedan integrados en las siguientes zonas de normativa homogénea:

- I - Protección de viario (N-340).
- II - Viario.
- III - Instalaciones.
- IV - Verde.
- V - Deportiva.
- VI - Equipamiento.
- VII - Industrial:
  - VII a) Industria limpia.
  - VII b) Industria contaminante.

### **3.3.- Normas generales.**

#### **3.3.1.- Conceptos y normas fundamentales.**

**Parcela mínima:** En las zonas I - Protección de viario, II - Viario, III - Instalaciones, IV - Verde y V - Deportiva, se considerarán parcelas mínimas e indivisibles las grafiadas en los planos de ordenación del Plan Parcial.

En la zona VI - Equipamiento, no se establece ningún límite mínimo a la superficie de parcela.

En la zona VII - Industrial, se considerarán parcelas mínimas e indivisibles las que tengan superficie 1.000 m<sup>2</sup> con fachada mínima 30 m. Serán igualmente indivisibles las parcelas industriales que hayan agotado sus límites de edificabilidad y ocupación.

**Agrupación y segregación de parcelas:** Se autoriza la agrupación de parcelas sin ninguna limitación. Se autoriza la segregación de una parcela original en dos o más resultantes, con las siguientes limitaciones:

a) La segregación no podrá dar lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos.

b) Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo.

**Parcela edificable:** La que cumpla la condición de parcela mínima y cuente con los siguientes servicios urbanísticos mínimos:

- Acceso rodado,
- pavimentación de calzadas,
- encintado de aceras,
- alumbrado público,
- suministro de energía eléctrica,
- abastecimiento de agua potable,
- evacuación de aguas residuales,

salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen, con la única excepción para edificios industriales que especifica el apartado 2 del artículo 83 L.S.

**Categorías de industrias:** En función de las diferentes zonas y subzonas de normativa homogénea se consideran dos categorías de uso industria, distinguiendo:

- a) Industria limpia.
- b) Industria contaminante.

En función de las tipologías constructivas se consideran tres categorías:

a) Industrias Nido o ligeras: talleres o locales reducidos con superficies de parcela comprendidas entre 1.000 y 3.000 m<sup>2</sup>, un único acceso y sin obligación de prever aparcamientos en su interior. Los proyectos se ajustarán a anteproyectos aprobados por el S.E.P.E.S. o la Entidad Gestora.

b) Industrias medias: fábricas estándar o de tipo uniforme con superficies de parcela comprendidas entre 3.000 y 10.000 m<sup>2</sup>, con posibilidad de dos accesos y obligación de prever aparcamientos en su interior.

c) Industrias grandes: fábricas singulares por su disposición o por destinarse a agrupaciones de fábricas menores, con superficies de parcela superiores a 10.000 m<sup>2</sup>, con posibilidad de varios accesos y obligación de prever aparcamientos en su interior.

En el supuesto de que se plantee la agrupación de varias fábricas menores en una sola parcela (incluso si la superficie fuera menor de 10.000 m<sup>2</sup>) será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

**Composición de las parcelas industriales:** Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) **Edificios para naves de fabricación o almacenaje:** Sin otra limitación que la que se deriva de la normativa general y particular de la zona, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes de esta Ordenanza.

b) **Bloques representativos:** Que incluyen todos los usos relacionados con la industria que no se dediquen a procesos de fabricación, como despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, etc.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 metros de profundidad si están adosados a naves u otros edificios y 20,00 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas. Excepcionalmente podrán admitirse profundidades de edificación mayores siempre que se justifique adecuadamente la correcta iluminación y ventilación de los locales correspondientes.

c) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, vestuarios, servicios médicos, comedores y todos aquellos servicios auxiliares exigidos por la normativa vigente.

Para las construcciones accesorias no se prevén otras limitaciones que las que se derivan de la normativa general y particular de la zona. En cualquier caso debe justificarse adecuadamente la correcta iluminación y ventilación de los locales.

d) Espacios libres: Son los restantes de la parcela neta una vez deducida la ocupación de las naves, los bloques representativos y las construcciones accesorias. El 15% de la parcela neta se dedicará a aparcamientos, previendo al menos 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Las dimensiones mínimas de las plazas serán 2,20 x 4,50 m. Estas superficies estarán pavimentadas y convenientemente señalizadas.

El resto de los espacios libres se dedicará preferentemente a jardinería y arbolado, con cuidado y mantenimiento por cuenta de la empresa beneficiaria.

En los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos queda prohibida su utilización como depósitos de materiales, vertido de desperdicios y, en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

Edificación parcial en parcelas industriales: Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa, las empresas podrán optar por la edificación parcial de la misma, con las siguientes limitaciones:

a) La superficie edificada será superior a los 500 m<sup>2</sup> ocupando, al menos, el 30% del área edificable (deducida el área de los retranqueos), cumpliendo siempre los porcentajes del apartado anterior y todas las normas generales y particulares de la zona.

b) Deberá cubrirse con edificación (naves y/o bloque representativo) como mínimo los 2/3 del frente útil de fachada, entendiéndose por tal el resultante de deducir los retranqueos laterales al frente de parcela.

Composición de los frentes de fachada: No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, en primer lugar con estos y en segundo lugar con naves, el frente útil de la fachada o fachadas de la parcela.

En las parcelas con una sola fachada, los bloques representativos deben ubicarse junto a la vía de acceso con su fachada principal.

En las parcelas con dos o más fachadas, los bloques representativos podrán situarse libremente en cualquiera de ellas. Para su ubicación idónea se tendrá en cuenta los distintos puntos de visión sobre el mismo, desde las calles interiores del Polígono y desde la carretera N-340.

**Soluciones de esquina:** Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo y al menos en planta baja, el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva con los dos tramos rectos.

El acceso a estas parcelas se situará como mínimo a 15 metros de la tangente de entrada o salida de la curva.

**Tipos de edificación:** Exclusivamente edificación aislada con ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos visibles desde el exterior como fachadas.

**Retranqueos:** Se medirán desde el límite de las parcelas. En todos los casos el retranqueo mínimo a viales será de 5 m. y a linderos 4 m. los bloques representativos se separarán como mínimo 10 m. de las fachadas.

En las manzanas ubicadas entre la carretera N-340 y la Avenida 1 (manzanas A, B y equipamiento) no podrá edificarse a menos de 50 m. de la arista exterior de la explanación actual de la N-340 (del eje de la carretera una vez desdoblada).

**Alineaciones y rasantes:** Son las grafiadas en los planos de ordenación y las futuras que apruebe el Ayuntamiento.

**Alturas de la edificación:** La altura máxima y el número de plantas edificables se establece en función de las zonas y se indican en la normativa particular de cada una de ellas.

La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la parcela, desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

A los efectos del cómputo de plantas se incluirán en todo caso las plantas bajas, las plantas retranqueadas, las cambras o almacenes abiertos y los semisótanos que sobresalgan más de 1 m. de la rasante de la acera o, de no existir esta, de cualquier punto del terreno en contacto con la edificación.



En todo caso, se autorizarán edificios con altura menor que la máxima.

**Entreplantas:** Se computarán a todos los efectos como una planta más.

**Sótanos y semisótanos:** Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel igual o inferior a la rasante del terreno; se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de 1 metro sobre la rasante de la acera o, de no existir esta, sobre cualquier punto del terreno en contacto con la edificación. Si la cara inferior del forjado techo supera esta altura máxima de 1 metro, computará a todos los efectos como una planta más.

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

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos. Los sótanos y semisótanos no computan a efectos de edificabilidad máxima.

**Ocupación:** Se define como ocupación del suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio, sin contar aleros ni cornisas. Los aparcamientos cubiertos no computan ocupación si están abiertos al menos por tres de sus lados; pueden situarse incluso en las áreas de retranqueo.

**Edificabilidad:** Puesto que no se prevén limitaciones según tipos de edificación, usos o densidades, la edificabilidad será equivalente al aprovechamiento. Se define como la relación entre la superficie construida del edificio y la superficie de la parcela neta (incluyendo las áreas de retranqueo, sin incluir semicalles) que sirve de base a la edificación. Medida en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para medir la superficie construida se computarán todas las superficies cubiertas, incluso de los cuerpos volados, con excepción de los aleros, cornisas y marquesinas, en su caso.

La edificabilidad máxima equivalente al aprovechamiento máximo se fija en cada una de las normas particulares.

**Vuelos:** No se autorizan por encima de las áreas de retranqueo. Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 0,30 metros sobre las áreas de retranqueo; las marquesinas podrán construirse sobre dichas áreas hasta el límite de parcela.

**Patios:** Se permiten abiertos y cerrados. Deberán poder inscribir un círculo con diámetro igual a la altura mayor de los paramentos que lo encuadran y mínimo 4 metros.

Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizan si sobre los mismos no recaen habitaciones vivideras ni locales de trabajo, siempre que tengan un lado mínimo de 2 metros, superficie mínima 4 m<sup>2</sup> y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

**Cerca tipo:** Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras se materializarán con cerca tipo, excepto en los accesos.

Esta será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,20 a 1,00 m. de altura, continuo o escalonado cuando los accidentes del terreno lo hagan necesario. La altura media total será de 2,00 m. sobre la rasante del terreno, medidos en el punto medio de la línea de fachada o medianería.

La construcción del cerramiento común a dos partes correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno, se construirán muros de contención siguiendo el límite entre las parcelas, a sufragar por partes iguales entre ambos propietarios.

### **3.3.2.- Condiciones higiénicas.**

Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos permitidos y, en particular:

- La Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo de 9/3/71 (B.O.E. de 16/3/71) y demás disposiciones complementarias.

- El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30/11/61 (Decreto 2.114, 1.961).

- El Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces y demás disposiciones complementarias.

Serán también de aplicación las prescripciones del P.G.O.U. de Lorca:

a) La superficie mínima de habitación será de 6 m<sup>2</sup>.

b) Todas las habitaciones tendrán luz y ventilación directa, por lo menos a un patio en el que pueda inscribirse un círculo de 4 m. de diámetro.

c) Se establecerán aseos para ambos sexos con capacidad proporcionada al número de operarios o usuarios.

d) Las viviendas tendrán al menos dos habitaciones vivideras a calle, plaza, a espacio libre que recaiga a calle o plaza o a espacio cerrado en que pueda inscribirse un círculo de 14 m. de diámetro, siempre que 1.- la abertura sea como mínimo de 5 metros de ancho, y 2.- la profundidad sea igual o menor que una vez y media la altura.

**Emissiones gaseosas:** Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el Polígono se ajustarán a los valores admitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (B.O.E. 26/12/72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (B.O.E. 22/4/75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

**Aguas residuales:** En general, cuando las aguas residuales de procesos de fabricación contengan productos químicos (bien de forma molecular o en forma iónica) que puedan interrumpir el proceso de depuración, deberán ser tratadas individualmente con una depuradora diseñada para el tipo de agua de que se trate, antes del vertido a la red.

Las materias en suspensión no excederán de 30 mg./litro. El afluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30 grados centígrados, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

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

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

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

<u>Parámetro</u>	<u>Unidad de medidas</u>	Concentración a no sobrepasar en más del	
		<u>50% de muestras.</u>	<u>10% de muestras</u>
Grasas y aceites	mg/l	10	20
Turbidez	UJT	50,0	75,0
PH	ud. PH	entre 6,0 y 9,0 en todo momento	
Cadmio	mg/l	0,5	1,0
Cromo total	mg/l	1,5	3,0
Cobre	mg/l	0,5	1,0
Plomo	mg/l	7,5	15,0
Mercurio	mg/l	0,05	0,10
Níquel	mg/l	5,5	11,0
Plata	mg/l	0,025	0,05
Zinc	mg/l	3,5	7,0
Arsenio	mg/l	3,0	6,0
Cianuros	mg/l	5,0	10,0
Cloro residual total	mg/l	1,0	2,0
Compuestos fenólicos	mg/l	0,5	1,0
Amoníaco (como Nitrógeno)	mg/l	40,0	60,0
Hidrocarburos clorados	mg/l	0,003	0,006
Toxicidad	ut	7,5	10,0

La Entidad Gestora competente se reserva la facultad de considerar para cada caso particular de vertido qué componentes del mismo deben eliminarse en su totalidad o reducirse a niveles de concentración tan bajos que no puedan producir contaminación en la zona.

**Nivel sonoro:** Se limita en 55 decibelios medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

### **3.3.3.- Condiciones constructivas.**

Se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación, especialmente en los:

R.D. 1.909/1.981 de 24 de Julio, sobre Condiciones Acústicas

R.D. 2.059/1.981 de 10 de Abril, sobre Protección contra Incendios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Decreto 3.209/1.974 de 30 de Agosto, Norma Sismorresistente PDS-1, 1.974 Parte A.

#### **3.3.3.1.- Instalaciones de Protección contra el fuego.**

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

##### **a) Extintores manuales.**

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

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En bloque representativo: Un extintor por planta, situado en la caja de escalera y como mínimo cada 200 m<sup>2</sup>. construidos o fracción.

- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor cada 200 m<sup>2</sup>. o fracción.

Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

#### **b) Equipos de manguera.**

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

- b.1) Toma de la red general, con llave de paso y válvula de retención.
- b.2) Conducción de diámetro mínimo 70 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- b.3) Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en paramentos verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua al Polígono, fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegure la existencia de una presión mínima de 5 atmósferas en la red de antiincendios. El grupo de presión y el depósito de aguas se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de oficinas o naves.

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

- Bloque representativo: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m<sup>2</sup>. de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 m<sup>2</sup>; en este caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave.

- En las industrias Nido o ligeras se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general del Polígono, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

#### **3.3.4.- Condiciones estéticas.**

Se prohíbe el falseamiento de los materiales empleados, los cuales presentarán su verdadero valor.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, al menos con revoco bien terminado, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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

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

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los rótulos se realizarán a base de materiales inalterables frente a los agentes atmosféricos.

El Ayuntamiento como la Entidad Gestora podrán sugerir que se introduzcan en el proyecto las modificaciones que se consideren necesarias, y en los edificios existentes o en construcción las pertinentes para el mejor ornato público.

Los propietarios de terrenos, edificaciones y carteles o rótulos deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones (artículo 181 de la Ley del Suelo).

### **3.4.- Normas particulares.**

#### **3.4.1.- Norma particular de la zona I.- Protección de viario.**

**Definición:** La zona I está formada por la franja de espacio libre que se prevé como protección y/o futura ampliación de la carretera N-340. Incluye también el espacio previsto para prolongación de la Avda. 2 hacia el Este, caso de ampliación del Polígono.

**Ordenación:** No se autorizará ningún tipo de edificación, sólo elementos de señalización y mobiliario urbano.

**Usos:** Exclusivamente verde público, espacio libre.

**Condiciones de edificación:** Aprovechamiento nulo.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Administración del Polígono o, en su caso, del Ayuntamiento.

### 3.4.2.- Norma particular de la zona II.- Viario.

**Definición:** Está formada por las diferentes vías de tránsito rodado y peatonal y las bandas de aparcamiento, grafiadas en los planos de ordenación, así como las que resulten de actuaciones por Estudio de Detalle.

**Ordenación:** No se autorizará ningún tipo de edificación, sólo elementos de señalización y mobiliario urbano.

**Usos:** Exclusivamente circulación rodada o peatonal y estacionamiento de vehículos. Se prohíben las operaciones de carga y descarga de mercancías, que deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

**Condiciones de edificación:** Aprovechamiento nulo.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Administración del Polígono o, en su caso, del Ayuntamiento.

### 3.4.3.- Norma particular de la zona IV.- Verde.

**Definición:** La zona IV está formada por los parques y jardines públicos; áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, grafiadas en los planos de ordenación así como las que resulten de actuaciones por Estudios de Detalle.

**Ordenación:** En los casos en que se permita, edificación aislada.

**Usos:** Exclusivamente verde público, espacio libre. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica y la construcción de estaciones depuradoras.

**Condiciones de edificación:** Se permitirán exclusivamente los elementos de señalización y mobiliario urbano; excepcionalmente se podrá admitir la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisional de escenarios, con las siguientes limitaciones:

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| - Ocupación máxima sobre parcela neta       | 1%                                    |
| - Aprovechamiento máximo sobre parcela neta | 0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . |
| - Altura máxima                             | 1 planta - 3 m.                       |
| - Retranqueos a límites de parcela          | mínimo 5 metros                       |



Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Las construcciones e instalaciones, provisionales o no, evitarán afectar la jardinería y/o el arbolado que exista.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Administración del Polígono o, en su caso, del Ayuntamiento.

#### **3.4.4.- Norma particular de la zona V.- Deportiva.**

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para este uso específico, grafiadas en los planos de ordenación.

**Ordenación:** Edificación aislada.

**Usos:** Exclusivamente, deportivo público. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

**Condiciones de edificación:** Se permitirán exclusivamente las instalaciones dedicadas a este uso y la edificación auxiliar necesaria, con las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima sobre parcela neta 2%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima 2 plantas - 7 m
- Retranqueo a viales mínimo 5 metros
- Retranqueo a linderos mínimo 4 metros
- Distancia entre edificios no adosados mínimo 10 metros

Se permite también la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano. Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Las áreas deportivas estarán cerradas con cerca tipo.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Administración del Polígono o, en su caso, del Ayuntamiento.

#### **3.4.5.- Norma particular de la Zona VI.- Equipamiento.**

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para equipamiento comunitario y servicios de interés general, grafiadas en los planos de ordenación.

**Ordenación:** Se establecerá mediante Estudio de Detalle que deberá ser aprobado por el Órgano Urbanístico competente con carácter previo a cualquier tipo de edificación.

**Usos:** Se permiten los siguientes:

- Residencial: máximo de 2 viviendas unifamiliares para todo el Polígono, con una superficie construida no mayor de 150 m<sup>2</sup>. cada una.
- Administrativo: oficina de información, sala de juntas, central de mecanización contable, retén de bomberos, etc.
- Asistencial y benéfico-sanitario: servicios médico - sanitarios, farmacia, guardería, etc.
- Cultural y docente: biblioteca-hemeroteca, aulas de formación profesional, etc.
- Religioso.
- Transportes y comunicaciones: estación de autobuses, correos, telégrafos, télex, etc.

Se prohíben los usos no especificados y, en especial, los de espectáculos públicos con fines lucrativos.

**Condiciones de edificación:** (que se cumplirán en el preceptivo Estudio de Detalle)

- Ocupación máxima sobre parcela neta 70%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima 2 plantas - 7 m.
- Retranqueo a viales mínimo 5 metros.
- Retranqueo a linderos mínimo 4 metros.
- Distancia entre edificios no adosados mínimo 10 metros.

Se permite también la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano. Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Se preverá como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos, de los cuales se ubicará en superficie al menos el 50%, las áreas de equipamiento estarán cerradas con cerca tipo.

#### **3.4.6.- Norma particular de la zona VII.- Industrial.**

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para este uso, grafiadas en los planos de ordenación. Se distinguen dos subzonas: la VII a) de Industrias limpias y la VII b) de Industrias contaminadas.

**Ordenación:** Edificación aislada. Será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle en los supuestos indicados en el apartado 3.3.1.- de estas Normas Urbanísticas.

**Usos:** Se permiten los siguientes:

- Residencial: En los casos de Industrias limpias (subzona VII a)), se admitirá una vivienda unifamiliar por cada establecimiento industrial y para el servicio permanente del mismo, con una superficie construida no inferior a 45 m<sup>2</sup>. ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

Se podrá incluir la vivienda en el mismo edificio de la industria, si bien se recomienda un edificio independiente, aislado o adosado.

En los casos de Industrias contaminantes (subzona VII b)), no se admitirá el uso residencial.

- Públicos, deportivos y espacios libres si están en parcelas exclusivas: Los edificios e instalaciones se ajustarán a la normativa particular de la zona VII.- Industrial. Se prohíben los espectáculos públicos y las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

- Comercial y de oficinas exclusivos o complementarios de las industrias: No se permite el uso comercial minorista. En casos especiales, debidamente justificados, se podrá permitir el establecimiento de instalaciones de comercio al por mayor, previo informe favorable del Ayuntamiento, así como cafeterías, restaurantes, oficinas bancarias, locales de exposición y venta dependientes de la Administración del Polígono, etc., siempre en parcelas exclusivas. En los casos de industrias contaminantes (subzona VII b)), sólo podrá admitirse el uso comercial en edificio independiente, aislado o adosado. En esta subzona, los usos comercial y de oficinas serán exclusivos o complementarios de las industrias, prohibiéndose otros supuestos.

- Condiciones de edificación particulares: La altura libre de la zona con accesos de público será de 2,70 m.; dispondrá de servicios sanitarios, hasta 100 m<sup>2</sup>. construidos 1 retrete y 1 lavabo, y 1 retrete y 1 lavabo más por cada 200 m<sup>2</sup>. más o fracción.

- Garaje y estacionamiento: Se permite si es exclusivo o complementario de algún establecimiento industrial.

- Industrial en todas sus categorías, sin limitación de potencia: Las Industrias limpias podrán ubicarse en cualquiera de las subzonas VII a) y VII b). Las Industrias contaminantes podrán ubicarse exclusivamente en la zona VII b).

Quedan excluidas exclusivamente las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre. No obstante podrán ser autorizadas en la subzona VII b) previo informe favorable de la Comisión Provincial de Colabo-

ración del Estado con las Corporaciones Locales y Organismo Competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento en el Polígono.

Condiciones de edificación: (Que, en su caso, deberán cumplirse en los Estudios de Detalle)

- Ocupación máxima sobre parcela neta 70%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: edificio industrial 1 planta sin limitación en metros.

edificación auxiliar o aneja, bloques representativos y construcciones accesorias, y otros usos permitidos 2 plantas - 7 m.

elementos de señalización y publicidad sin limitación de altura.

- Retranqueo a viales Mínimo 5 metros.
- Retranqueo a linderos Mínimo 4 metros.
- Distancia entre edificios no adosados Mínimo 10 metros

Como mínimo, el 15% de la parcela neta se dedicará a aparcamientos, previendo al menos 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Las dimensiones mínimas de las plazas serán 2,20 x 4,50 metros.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Cada parcela industrial se cerrará con cerca tipo.