

TITULO I.- PRELIMINARES

1.1. FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se redactan las presentes Ordenanzas Regulatoras, sobre la reglamentación y uso de los terrenos en cuanto a volumen, uso y condiciones higiénicas y estéticas de las construcciones, y elementos naturales de cada zona.

El Plan Parcial de Ordenación contiene la documentación que exige la Ley del Suelo. A efectos de estas Ordenanzas obligan tales documentos, que han sido aprobados mediante el procedimiento que establece la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación urbana.

1.2.- AREA DE APLICACION

El terreno urbano comprendido en los límites del Plan Parcial y a efecto de usos pormenorizados se zonifica en los siguientes apartados:

- Zona Industrial
- Zona de Usos Terciarios
- Zona de Equipamiento Comercial
- Zona de Equipamiento Social
- Zona Deportiva
- Zona de Parques y Jardines
- Zona de Servicios Propios del Polígono

La delimitación de cada una de estas zonas figura en el Plano Parcial desarrollado.

1.3.- LICENCIA DE OBRAS

Para todo lo relativo a tramitación de licencias de obras de nueva planta, reforma, proyectos y obras de urbanización, proyectos de edificación y dirección de obras, modificaciones de proyectos aprobados, cumplimiento o incumplimiento de las condiciones de aprobación, obras sin licencias, sanciones y

responsabilidades por infracción de Ordenanzas, daños en la vía pública e información urbanística al público, estas Ordenanzas se remiten a las disposiciones que el Ayuntamiento tiene aprobadas o apruebe en el futuro, con carácter general para todo el territorio del Término Municipal, y lo previsto en la Ley del Suelo y los Reglamentos de Planeamiento, de Disciplina Urbanística y de Gestión Urbanística.

1.5.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS

Todo promotor de edificación o urbanización o Técnico responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando la responsabilidad que se derive de su errónea aplicación.

TITULO II.- REGULACION Y REGIMEN DEL SUELO URBANO

2.1.- CALIFICACION Y DESTINO DEL SUELO

En el plano de uso pormenorizado por zonas del Plan Parcial de Ordenación, queda definida la calificación y destino del Suelo.

2.2.- SUELO EDIFICABLE

El suelo comprendido dentro de las alineaciones es edificable con las condiciones de uso, superficie máxima construible, ocupación, etc., establecidas en estas Ordenanzas para las distintas zonificaciones. Cuando, como resultado de la aplicación de estas Ordenanzas, la edificación no ocupe la totalidad de los terrenos entre alineaciones, habiendo agotado el máximo de superficie construible señalado para la parcela, la superficie no edificada tendrá la condición de suelo no edificable.

2.3.- SUELO NO EDIFICABLE DE DOMINIO Y USO PUBLICO Y DE DOMINIO Y USO PRIVADO

Se considera como suelo no edificable de dominio y uso público todo el terreno destinado a viales, jardines y áreas de recreo. En el interior de las parcelas edificables se conceptuará como suelo no edificable de uso y propiedad privada el terreno que reste después de haber edificado la superficie máxima construible que señala este Plan (Parcial) y en los porcentajes especificados en estas Ordenanzas.

2.4.- PARCELACIONES Y EDIFICACIONES

Parcelación es la división de terrenos en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública, existente o en proyecto.

Reparcelación es la nueva división de un conjunto de terrenos procedentes de parcelaciones anteriores o fincas distintas, para constituir nuevas parcelas independientes, como modificación de linderos, dentro de un contorno exterior definido claramente.

Las parcelas resultantes de toda Parcelación o Reparcelación no podrán tener suficiente superficie inferior a la parcela mínima que se señala para cada zonificación en estas Ordenanzas.

Toda materia relativa a Reparcelación se regirá por los artículos 94 y siguientes de la Ley de Régimen de Suelo.

En el plano Parcelario de este Plan Parcial aparecen grafiadas las manzanas resultantes de la ordenación urbanística, y en los Cuadros de Características figuran las superficies edificables de cada una de las manzanas. Las manzanas se dividen a su vez en parcelas, correspondiendo éstas en general a uno o varios de los espacios edificables, definen el resto del terreno de la manzana, salvo el que tenga otra calificación concreta, como suelo no edificable de dominio público y uso privado. Las manzanas de este Plan Parcial son fijas y sólo podrán alterarse mediante la modificación legal del Plan Parcial; las parcelas y espacios no edificables privados podrán modificarse mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá comprender la totalidad de la manzana, sometiéndose en este caso a lo previsto en la vigente Ley del Suelo y en el punto siguiente.

2.5.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los estudios de detalle, con la documentación preceptiva establecida en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, podrán formularse para adaptar o reajustar las alineaciones y volumetría de las parcelas y espacios no edificables de dominio y uso privado, contenidas en cada una de las manzanas del Plan Parcelario, del Plan Parcial. Podrán adaptar asimismo las rasantes anteriores de la parcela y completar la red

X TITULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION

3.1.-

1.- Los proyectos de urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica los Planes Parciales, a cuyo efecto detallarán las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan sin perjuicio de ampliarlo a obras o servicios posibles o previsibles, no comprendidos en aquél, como pueden ser los de evacuación de residuos, gas, calefacción comunal, plantaciones de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, teléfonos, etc.

2.- Cuando los servicios tales como los de gas, teléfono u otros análogos, no hubiesen sido previstos en el Plan Parcial correspondiente y pudieran establecerse en un plazo inferior a dos años, se incluirán preceptivamente en el proyecto.

3.- Como mínimo, se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras y los servicios de distribución de energía, alumbrado público, aguas potables, red de tuberías y bocas de riego, evacuación de las aguas pluviales y residuales. En todo caso habrá de justificarse que puede disponerse del caudal de agua potable establecido en las Ordenanzas, así como la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios en las debidas condiciones con los generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

3.2.- CONDICION GENERAL

No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización desarrollado por particulares sin el cumplimiento de las

siguientes prescripciones, así como las exigidas en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

1.- Cada clase de obras o servicios constituirá un proyecto independiente, que contendrá:

- a) Memoria descriptiva, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesarias, expedidos por las empresas suministradoras, indicándose en Plan de Obras.
- b) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente los cuadros de precios simples y descompuestos.

2.- Presupuesto general, y

3.- Pliego de condiciones económico-administrativas, que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones.

3.3.- CONDICIONES Y GARANTIAS

1.- En los Pliegos de condiciones facultativas de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

2.- No se permitirá la edificación en cualquier parcela, si no se ha realizado la urbanización correspondiente a la misma, sea previamente o de forma simultánea.

3.4.- VIALES

1.- Los viales se ejecutarán en forma que reúnan, a juicio

del Ayuntamiento, las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

La pavimentación será de análogas características a las adoptadas por el Ayuntamiento.

3.- No obstante lo dispuesto en el apartado 3.3.2., cuando una misma persona o entidad reúna la doble condición de urbanizador y constructor, podrá el Ayuntamiento, si estima que existen garantías suficientes, permitir que la construcción de calzadas y aceras se realice en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva por una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

3.5.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE

1.- Se indicará la procedencia del agua, y en todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las distintas parcelas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias; en ningún caso se permitirá utilizar mecanismos de absorción.

2.- Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

3.- Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario

Hacer referencia a caudales de indistintos

→ de 20 metros cúbicos por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de fundición de ^{0,180} 0,70 metros derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

3.6.- EVACUACION DE AGUAS Y SANEAMIENTO

1.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de ^{0,40} 0,30 metros de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

2.- Las pendientes mínimas se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 metros por segundo.

3.- En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros inferiores a los ^{0,40} 0,30 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán de pozos de visita o registro de distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.

4.- Para el cálculo del alcantarillado, se adoptarán, como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de agua de lluvia, se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea.

5.- En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentería, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- a) Zonas con edificación 0,5
- b) Zonas de uso de servicios e instalaciones o equipamiento 0,2
- c) Zonas de parques, jardines, deportivas, cultivos ... 0,1

6.- Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción de las alcantarillas o colectores correspondientes, si aún no existieran o resultaran inadecuados.

7.- Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del efluente, y por otra parte, la erosión del material de las conducciones.

8.- En todo lo no especificado anteriormente se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente.

9.-

3.7- SERVICIO ELECTRICO

1.- Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes.

2.- El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de las edificaciones, según las zonas que tengan que alimentar. Para las oficinas y comercios: 80 watios por metro cuadrado construído y planta.

3.- La distribución en baja tensión será de 220/127 voltios, pudiendo admitirse 380/220 voltios, previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables deberá ser subterráneo. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a ser subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste tales obras.

4.- La alta tensión se hará el voltaje que autorice la Delegación de Industria, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, con las debidas garantías que señalen los técnicos municipales.

5.- Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamientos de las casetas.

6.- Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

7.- Vía secundaria y vía de servicio de la autovía Granada-Málaga. Tendrá un nivel luminoso de 30 lux, debiendo utilizarse luminarias con lámparas de vapor de mercurio.

8.- Las restantes vías tendrán un nivel luminoso no inferior a 10 lux.

9.- En vías y sendas de uso peatonal se exige, como mínimo, iluminación de ambiente.

3.8.- INSPECCION DE OBRAS

1.- Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia oficial del proyecto autorizado.

2.- Será preceptiva la inspección por los servicios del Ayuntamiento de los trabajos en los siguientes periodos:

- a) en su primer replanteo, antes del comienzo de las obras;
- b) a los tres meses de comenzadas;
- c) a la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes, si fueran varias, y
- d) a la terminación de cada etapa.

De cada visita se levantará acta correspondiente, que firmarán el Contratista, el Técnico Director de la obra y el técnico municipal que realiza la inspección.

3.- En cualquier momento de su ejecución, y en relación con las obras y servicios que deben pasar en su día al Ayuntamiento para su conservación, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

4.- La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

3.9.- RECEPCION DE LAS OBRAS Y PLAZO DE GARANTIA

A la terminación de la obra se redactará por el Técnico municipal el dictamen correspondiente, que será elevado al Ayuntamiento para que acuerde, si procede, su recepción provisional.

A partir de la recepción provisional comenzará el plazo de garantía, que no podrá ser inferior a 6 meses, y durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del contratista.

Al final del plazo de garantía se redactará el dictamen oportuno, que será elevado al Ayuntamiento para que, si procede, acuerde la recepción definitiva y la incorporación de la urbanización a los servicios de la ciudad.

TITULO IV.- ORDENANZAS DE VOLUMEN

CAPITULO I

ARTICULO I.- 1.- En la zona industrial, la parcela mínima se establece en 500 metros cuadrados, con una ocupación del 75% para que dadas las dimensiones del polígono, se pueda instalar la pequeña y mediana empresa.

2.- En las demás zonas no existirá limitación mínima de superficie salvo que por su destino venga impuesta por disposiciones especiales.

ARTICULO 2.- 1.- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales a las determinadas como mínimas sólo serán divisibles si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes, con el fin de agregarlas a sus respectivas parcelas y formar una nueva.

2.- Las parcelas cuyas dimensiones sean inferiores al doble de la superficie determinada como mínimo en el Plan, sólo podrán dividirse para agregar exceso sobre mínimo, si se adquiriera como mínimo simultáneamente por el propietario o propietarios de terrenos colindantes, con la finalidad indicada en el párrafo anterior.

3.- No existe limitación para la agrupación de parcelas con el objeto de formar una mayor cabida. No obstante, tal agrupación no exime a la resultante, considerada en su conjunto de todas las prescripciones de estas Ordenanzas.

4.- Construída una parcela, no podrán efectuarse sin previo derribo de la edificación, división o segregación alguna, bien para ser agregada a la colindante, si como consecuencia de la misma, la edificación existente en cualquiera de los lotes incumple la distancia mínima que se establece en relación a las alineaciones oficiales o a los lindes de las parcelas.

CAPITULO II.- ALINEACIONES Y RASANTES

ARTICULO 3.- 1. Toda construcción de nueva planta o adición de plantas a otra existente, deberá sujetarse a las alineaciones y rasantes oficiales de la calle de su emplazamiento.

2.- En la zona industrial, las edificaciones se retranquearán cinco metros de la alineación de la calle y tres metros de la medianería posterior.

3.- Los linderos de parcelas con zonas de verde público producirán un retranqueo en la edificación de tres metros que sustituirá el retranqueo de la medianera posterior.

4.- Las cercas definitivas de los solares se sujetarán a las alineaciones oficiales, conforme a modelo unificado aprobado por el Ayuntamiento de Grnada a propuesta de la Junta de Compensación. El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar el límite.

5.- Las parcelas de esquina se retranquearán los 5,00 m. que guardan las alineaciones de edificación de las dos calles más anchas de confluencia.

CAPITULO III.- ALTURAS

ARTICULO 4.- 1. Para la Zona Industrial regirán las siguientes alturas reguladoras máximas:

- a) La altura de las edificaciones en la línea de retranqueo obligatorio de calle, será como máximo 7,00 metros a desarrollar en una o dos plantas, con una edificabilidad sobre el total de la parcela de 4,20 m³/m².

- b) El perfil superior de las edificaciones en todo plano vertical normal a la alineación de cada una de las calles, quedará limitado por las siguientes líneas rectas: Una horizontal a 10 metros de altura sobre la alineación de la calle, y dos rectas inclinadas 45°, una ascendente y otra descendente, trazadas desde el punto del plano que encontrándose en la vertical de la línea de retranqueo, tiene una altura sobre sí misma, especificada en el apartado a) de este artículo. La zona comprendida entre la vertical de dicho punto y la línea inclinada descendente podrá contener cuantos elementos resistentes u ornamentales se encuentran en la zona cubierta por el perfil superior de la edificación.
- c) Las construcciones auxiliares que se definen en el art. 13º no estarán sujetas a la limitación de altura. No obstante, cuando exceden del doble de la altura reguladora máxima de los edificios deberá justificarse su necesidad. Esta excepción no alcanza a las chimeneas industriales, cuyas alturas se ajustan a lo establecido por las Ordenanzas Municipales.

2.- Para la Zona de Usos Terciarios, la edificación se podrá desarrollar en un máximo de tres plantas con 10,00 m. de altura máxima, conservando la edificabilidad sobre la totalidad de la parcela de 4,20 m³/m².

3.- La zona de equipamiento comercial y social tendrá una limitación de altura igual a la zona de usos terciarios.

ARTICULO 5.- La altura mínima obligatoria en la edificación de fachada será la correspondiente a una planta.

ARTICULO 6.- Las alturas reguladoras máximas y mínimas se contarán a efectos de estas Ordenanzas en la vertical de la cara externa de la pared de fachada hasta la línea de arranque de la cubierta y con arreglo a lo dispuesto en los artículos siguientes:

1.- Para los edificios de frente a una sola vía, si la rasante de calle, tomada en alineación oficial, es tal que la diferencia de niveles entre el centro de la fachada y el punto de cota más elevado de dicha rasante, en el trozo correspondiente a la mencionada fachada, es menor de 0,60 m., la altura reguladora máxima se tomará en el eje de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto.

2.- Si por el contrario esta diferencia de niveles es mayor de 0,60 m., la mencionada altura se tomará a partir de 0,60 m. por debajo del punto de cota más elevado de la rasante en la porción antes indicada.

3.- Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a diferencias de elevación de altura reguladora máxima sobre la rasante de la acera entre determinados puntos de la fachada, superiores a tres metros, se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda.

4.- Cuando se trate de edificios con frente a dos o más vías de igual anchura formando esquina o chaflán, si se proyecta dar al edificio la misma altura, se operará con el conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola en igual forma que la prevista en el artículo anterior.

5.- Si por el contrario, dada la rasante de las calles, se prefiere o resulta obligado en méritos de lo establecido en el apartado anterior, dar al edificio alturas distintas, podrán considerarse subdivididas las fachadas en dos o más secciones y se operará con ellas independientemente, con arreglo a lo regulado en dicho apartado.

6.- Para los edificios con frente a dos o más vías, que no formen esquina ni chaflán, el plano regulador de alturas máximas será el de cota inferior de los planos reguladores que resultasen de la misma parcela por aplicación de los artículos anteriores.

ARTICULO 7.- 1.- La altura inferior de cada planta no podrá ser inferior a 2,70 metros.

2.- No obstante, se permitirá que dicha altura libre quede reducida a 2,50 metros cuando se trate de locales semisótanos, destinados a almacenes sin permanencia de personal.

CAPITULO IV.- SUPERFICIES EDIFICABLES. EDIFICACIONES PRINCIPALES Y AUXILIARES

ARTICULO 9.- En la zona industrial la superficie máxima edificable será el 75% de la totalidad de la parcela.

ARTICULO 10.- En la zona verde pública no podrán levantarse edificaciones. La zona destinada a instalaciones deportivas estará sujeta a limitación de ocupación de 0,25 m2/m2, con una altura máxima de 6,00 m. desarrollada en dos plantas máximas.

ARTICULO 11.- A efectos de estas Ordenanzas, las edificaciones a levantar en la zona industrial se clasifican en principales y auxiliares.

ARTICULO 12.- La superficie construída destinada a naves de fabricación o almacenaje no tiene otra limitación que la derivada de los retranqueos y de la destinada obligatoriamente a espacios de aparcamientos.

ARTICULO 13.- 1. Son construcciones auxiliares todas aquellas de tal carácter necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc.

2.- Su emplazamiento, forma y volúmenes, serán libres previa justificación de su adecuación, y siempre que no desentonen del conjunto medio en que estuvieran situadas. En todo caso, se evitarán efectos discordantes al objeto de obtener el conjunto que corresponde a un complejo de agradable aspecto.

3.- La ubicación de las construcciones auxiliares, en la superficie normalmente edificable de la parcela, siempre responderá a condiciones de estética.

ARTICULO 14.- Dentro de cada parcela se destinará a aparcamientos una superficie no inferior al 10% de la destinada en planta a naves de fabricación y almacenaje.

ARTICULO 15.- Las parcelas, cuando los programas de desarrollo de las instalaciones industriales lo exijan, podrán ser edificables parcialmente, destinando el resto de la zona de reserva para sucesivas ampliaciones, pero en todo caso deberá construirse como mínimo la superficie correspondiente a todas las normas y porcentajes señalados en estas Ordenanzas.

ARTICULO 16.- ESPACIOS COMUNES

- 1) Espacios libres
- 2) Centros comunales
- 3) Red viaria

ESPACIOS LIBRES

A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la administración

CENTROS COMUNALES

Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

Los centros comunales son de uso público, si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.

El uso comercial se reducirá exclusivamente a estable-

cimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia y cafetería.

Su ocupación será libre, siendo su limitación la superficie edificable definida en el cuadro de aprovechamientos.

Su altura estará limitada a 10,00 m. en un máximo de tres plantas.

RED VIARIA

Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Unicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a este fin.

CAPITULO VI.- PATIOS

ARTICULO 17.- 1. Se entenderá por patio de parcela la superficie no edificada situada dentro de la zona edificable y destinada a permitir la ventilación o iluminación de las dependencias del edificio.

2.- Los patios cubiertos o cerrados que se establezcan para la ventilación o iluminación de locales de trabajo, deberán cumplir la condición de que se pueda inscribir un círculo en él de diámetro mínimo de 3,00 m.

ARTICULO 18.- En los proyectos de adición de planta en edificios ya construídos, podrán establecerse chimeneas de ventilación o patinejos para ventilar exclusivamente los cuartos de baño y aseos cuyos locales podrán prescindir de la ventilación directa a patio.

ARTICULO 19.- No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios interiores con galerías, voladizos ni salientes de ningún género.

ARTICULO 20.- 1. Los patios podrán cubrirse con claraboyas siempre que no afecten a las ordenanzas generales de edificación.

2.- Los patios sin cubrir habrán de poseer en su punto más bajo, un desagüe previsto de sifón correspondiente.

ARTICULO 21.- 1. Los paramentos de los patios que sean visibles desde la vía pública, deberán de tratarse como fachadas.

2.- Las paredes de los patios y patinillos deberán mantenerse limpias y de buen aspecto, a cuyo efecto la propiedad deberá ejecutar periódicamente las obras de conservación que sean necesarias.

ARTICULO 22.- 1. Se admitirán patios mancomunados, entendiéndose por tales, aquellos cuya superficie pertenezca a la edificable de dos fincas contiguas y que sirvan para dar luz y ventilación a las mismas.

2.- Será indispensable a los efectos de las presentes Ordenanzas que dicha mancomunidad de patios, se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

3.- Los patios mancomunados deberán cumplir todas las prescripciones de estas Ordenanzas para los patios de la Propiedad, de parcela.

CAPITULO VII.- FACHADAS Y VUELOS SALIENTES

ARTICULO 23.- Tendrán la consideración de fachadas todos los frentes de los edificios visibles desde la vía pública y las medianerías, aún cuando los edificios que delimiten sean susceptibles de ampliación.

ARTICULO 24.- 1. En la zona industrial se autorizan los vuelos salientes de cornisas, aleros e impostas, sobre la alineación de la fachada y que forman parte integrante de la composición del edificio, siempre que el vuelo no sea mayor de 1,50 m., respecto a la línea de edificación definida por los retranqueos establecidos.

2.- No obstante, en dicha zona industrial, se permitirán aleros volados o marquesinas en planta baja con un vuelo no superior a 2,50 m., con respecto a la línea de retranqueo de fachada, y una altura comprendida entre 2,50 y 4 m. respecto a la rasante de la acera.

3.- Se exceptúan los toldos plegables.

CAPITULO VIII.- CERCAS

ARTICULO 25.- 1. Los cerramientos a calles y medianerías hasta la línea de retranqueo de las edificaciones proyectadas en zona industrial serán construídas por el propietario de la parcela.

ARTICULO 26.- Los cerramientos de fachada en zona industrial tendrán una altura máxima de 0,50 m., como máximo. Los respectivos propietarios podrán complementarlos si lo desean hasta 2,00 m. como máximo, a base de materiales no macizos, tales como rejas, vallas de madera, rejillas metálicas, setos vegetales, etc. Deberá formar parte del proyecto de edificación y estará por tanto sujeto a la oportuna licencia el cerramiento.

TITULO V.- ORDENANZAS DE HIGIENE DE LA EDIFICACION

ARTICULO 27.- Las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir los locales destinados a industrias y oficinas serán prevenidos en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo -Orden de 31 de Enero de 1.940, y las viviendas los de la Orden de 29 de enero de 1.944 del Ministerio de la Gobernación.

ARTICULO 28.- Los locales destinados a industria en los cuales existen puestos de trabajo, deberán cumplir las condiciones y dimensiones siguientes mínimas:

Superficies del local 6 metros cuadrados

Cubicación por puesto de trabajo: 5,4 m³

Superficie por puesto de trabajo: 2 m²

Dimensión mínima de pasillos y accesos: 1 metro

ARTICULO 29.- Las dimensiones mínimas de cualquier local destinado a oficinas serán:

Superficie del local: 6 metros cuadrados

Volumen del local: 16,2 metros cúbicos

ARTICULO 30.- Si los locales destinados a industrias y oficinas en los cuales existen puestos de trabajo se han de iluminar y ventilar directamente, la superficie del local y de los huecos será como mínimo un octavo (1/8) de la superficie del local. Quedan permitidas las industrias proyectadas para trabajar en régimen permanente de iluminación o ventilación artificiales. Se permite para los aseos el empleo de chimeneas de ventilación, siendo la superficie mínima de los huecos de estas chimeneas de 0,25 m².

ARTICULO 31.- 1. Los edificios dispondrán de los servicios sanitarios proporcionales al censo laboral de la industria u oficina.

2.- Serán independientes para cada sexo y se hallarán claramente diferenciados por indicaciones adecuadas.

3.- Dispondrán como mínimo de un W.C. para cada 10 productores o fracción del mismo sexo. Caso de disponerse de urinarios en los departamentos para hombres, podrán disminuirse en una unidad los W.C. resultantes del cálculo anterior, excepto en el caso de 10 productores o fracción. Los W.C. estarán instalados en piezas independientes de un metro cuadrado como mínimo.

4.- Dichos servicios deberán estar dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde los locales de trabajo, sino a través de un local o habitación intermedia que podrá utilizarse para la colocación de lavabos. El número de lavabos para cualquier industria u oficina será como mínimo de 1 por cada siete productores o fracción. Si los lavabos fueran de forma colectiva, 0,50 m. por plaza.

5.- Las industrias dispondrán como mínimo de una ducha por cada diez individuos o fracción, no pudiendo tener acceso directo desde el local de trabajo.

ARTÍCULO 32.- 1. Todos los locales de la industria, incluso los destinados a acceso y otros servicios, deberán tener un solado liso antideslizante o impermeabilizado, rematado en su unión con los muros mediante un zócalo de 15 cm. de altura como mínimo, impermeable. Estos pisos tendrán inclinación suficiente para que el agua de baldeo corra hacia los desagües si los hubiera.

2.- Cuando se disponga que puedan causar humedades, deberá asegurarse la impermeabilización del suelo y de los paramentos de los locales correspondientes, dotándose en zócalo de 1,50 mtros.

ARTICULO 33.- Todas las industrias dispondrán además de los desagües de aseos y retretes, otros desagües para baldeo en los lugares convenientes, así como un sumidero independiente para la limpieza.

ARTICULO 34.- 1. Las aguas negras procedentes de viviendas, oficinas o industrias, se recogerán y canalizarán por

tuberías impermeables y ventiladas hasta la acometida de alcantarillado del polígono.

2.- Las aguas pluviales recogidas en cada parcela, no podrán ser vertidas al exterior, sino canalizadas como las aguas negras.

ARTICULO 35.- Toda edificación dispondrá de una instalación de agua corriente con acometida a la red general de abastecimientos de agua del polígono.

CAPITULO II.- DEL PROCESO INDUSTRIAL

ARTICULO 36.- En cuanto a vertido de residuos líquidos y gaseosos, se atenderá a la legislación vigente, y como mínimo a la que se cita a continuación.

1.- Residuos gaseosos. La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1,50¹ gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kgs. por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvos o gases nocivos.

2.- Aguas residuales.- Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales, no excederán en peso los 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (Demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

El nitrógeno expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono sin estación de depuración, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias

?

2.- Toda la maquinaria deberá ser montada en el interior de las industrias con el empleo de fundaciones dimensionadas adecuadamente y provistas de los aislamientos antivibratorios necesarios para evitar toda trepidación.

TITULO VI.- ORDENANZAS DE USO

ARTICULO 40.- A los efectos de lo dispuesto en estas Ordenanzas, los usos de que son susceptibles las edificaciones se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Uso de industria
- b) Uso de garaje
- c) Uso de almacén
- d) Uso de comercio y oficinas
- e) Uso público, cultural y deportivo
- f) Uso de vivienda
- g) Uso de establecimiento
- h) Otros usos

ARTICULO 41.- 1. El uso industrial se permite en todo el Polígono, con excepción de las zonas clasificadas como especiales de uso público, verde público y de aprovechamientos públicos.

2.- El uso de industrias no tendrá otras limitaciones que las derivadas de las Normas de estas Ordenanzas, de la Reglamentación de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobada por Decreto de 30 de noviembre de 1961, del Reglamento de aparatos elevadores aprobado por O.M. de fecha 16 de octubre de 1.964; del Reglamento Electrónico de Baja Tensión aprobado por Decreto 2.413/73 de 20 de septiembre y demás disposiciones de carácter general que regulen la materia.

3.- Se admitirán las industrias clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, siempre que se adopten las medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación que se determinan en las Ordenanzas Higiénicas.

4.- En todo caso, se prohíbe en todos los terrenos del Polígono la instalación de industrias peligrosas cuya clasificación como tales se deba a:

- a) Fábricas de almacenes de explosivos en los límites señalados para su clasificación especial
- b) Fábricas y almacenes de productos inflamables

c) Industrias de importancia militar

d) Industrias relacionadas con el empleo de energía nuclear o atómica o material radioactivo.

5.- Todas las demás industrias son libres y no tienen limitación de superficie ni de potencia y se ubicarán en una de las tres zonas que figuran en el plano de zonificación.

ARTICULO 42.- Se permite el uso de garaje en todo el suelo del Polígono.

ARTICULO 43.- 1. Se permite el uso de almacén en toda la zona industrial.

2.- El uso de almacén independiente de un proceso industrial comportará la posibilidad de instalación de los correspondientes anexos de oficinas y comerciales.

ARTICULO 44.- Se permite el uso comercial y de oficinas, exclusivamente como anexo de la explotación industrial y siempre que esté relacionado directamente con el proceso industrial de la planta en funcionamiento.

ARTICULO 45.- 1. En las parcelas industriales se permitirá la construcción de una vivienda en cada parcela siempre que ésta tenga una superficie de 2.000 m² como mínimo.

2.- Dichas viviendas están destinadas preceptivamente a uso de personal encargado de la vigilancia, custodia y conservación de la instalación industrial.

3.- Las viviendas se considerarán como construcciones accesorias dentro de cada industria, y podrán formar parte de los edificios representativos o en edificaciones independientes, pero en ningún caso se permitirá que se hallen situadas o adosadas a los edificios destinados a fabricación o almacenaje.

4.- La vivienda tendrá un programa normal de cualquier vivienda de tipo social.

ARTICULO 46.- Los estacionamientos podrán ser de uso público o privado.

ARTICULO 47.- Los estacionamientos de uso público o privado tendrán la consideración de red viaria y se considerarán como tales.

ARTICULO 48.- 1. Los estacionamientos de uso privado se ubicarán en las parcelas destinadas a uso industrial y serán obligatorios en una superficie equivalente a la décima parte de la superficie de la parcela.

2.- Estos estacionamientos podrán situarse en el espacio libre entre la vía pública y la alineación de fachada o en el interior de las parcelas en comunicación con la vía pública.

ARTICULO 49.- Los gastos de los accesos de las parcelas a la vía pública destinada al paso de vehículos serán exclusivamente de cuenta del propietario de la parcela.

TITULO VII.- ORDENANZAS DE ESTETICA

ARTICULO 50.- 1. La composición estética será libre, pero habrá de adaptarse al ambiente que corresponde a un conjunto industrial moderno y de calidad.

2.- Podrá denegarse la licencia a los proyectos que constituyen un ataque al buen gusto o resulten extravagantes ridículos o impropios de un conjunto industrial.

ARTICULO 51.- 1. Todas las fachadas, sean de naves industriales, almacenes o edificios representativos, deberán tratarse de acuerdo con los actuales conceptos del estilo arquitectónico industrial y de mantenimiento, y mantener la debida calidad que dentro de los edificios fabriles es exigible en un Polígono de nueva creación.

2.- Los edificios destinados a viviendas, caso de ser construídos en fachadas, deberán armonizar con el resto de las edificaciones propiamente industriales.

ARTICULO 52.- En los casos en que la parcela tenga fachada a dos o más vías públicas se mantendrá el mismo principio establecido en el artículo anterior.

ARTICULO 53.- Quedan prohibidos los elementos estilísticos.

ARTICULO 54.- Se admiten los elementos prefabricados, aceptados por las Normas de la buena construcción.

ARTICULO 55.- Se prohíbe el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

ARTICULO 56.- Se prohíbe el empleo de rótulos directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables.

TITULO VIII.- ORDENANZAS DE SEGURIDAD

ARTICULO 57.- 1. Todo edificio habría de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la Estética requiera, bajo la responsabilidad del Director Facultativo de las obras.

2.- Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad, sin que a pesar de ello represente obligación par él en ningún género.

ARTICULO 58.- El constructor de obras es responsable de cualquier daño que ocurra por omisión de las prescripciones de las Ordenanzas, o por no haber observado las reglas de arte, o por haber desoído los consejos de la prudencia en cuestiones de seguridad.

ARTICULO 59.- Siempre que un edificio se provea de pararrayos se colocará éste en las debidas condiciones para lograr la perfecta conducción, quedando prohibido efectuarla por las tuberías.

ARTICULO 60.- 1. Será obligatorio instalar en cada parcela con acceso fácil desde la vía pública, una boca de riego (hidratante) de incendios cada 10.000 m³ edificados, con un mínimo de dos por fachada. Estas fachadas (bocas) serán de 45 mm. de diámetro como mínimo, y con rosca normalizada del mismo tipo que la adoptada para las bocas de riego o incendios de la red viaria.

2.- Cuando de acuerdo con lo establecido en el Artículo 8º se construyan edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas distintas, deberá disponer entre ellas el correspondiente muro cortafuegos, según las prescripciones del Servicio de extinción de incendios del Polígono Industrial.

ARTICULO 61.- Además de las Normas prevenidas en estas Ordenanzas, los propietarios o usuarios por cualquier título

de las instalaciones industriales emplazadas en el Polígono, deberán tener que observar rigurosamente las prescripciones sobre seguridad establecidas en los reglamentos de Seguridad e Higiene del Trabajo, de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y de Policía de Aguas y sus Cauces.

TITULO IX.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

ARTICULO 62.- 1. Se requiere previa licencia municipal para reparcelar terrenos, efectuar movimientos de tierras, cortar árboles y arbustos, levantar nuevas construcciones y ampliar o modificar la estructura, la distribución o el aspecto exterior de las existentes, utilizar por primera vez los edificios, modificar objetivamente el uso de los mismos, demoler las construcciones, colocar carteles de propaganda visibles desde la vía pública y en general todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de disciplina Urbanística.

2.- Se exceptúan del permiso previo municipal los no incluidos en el artículo antes citado.

3.- En todos los casos, exceptuados de licencia, el propietario, el empresario de las obras o el técnico director de las mismas, deberá antes de iniciarlas dar cuenta al Ayuntamiento que le librará el correspondiente enterado.

ARTICULO 63.- Las licencias en todo caso se considerarán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

TITULO X.- DE LA JUNTA DE COMPENSACION

ARTICULO 64.- Los correspondientes Estatutos de la Junta de Compensación incluirán los preceptos pertinentes para la realización de los cometidos propios de la Asociación en orden a centros comunales, espacios libres y red viaria, y a las cargas que deberán levantar los propietarios del Polígono a través de la Asociación para el cumplimiento de dichos fines.

EL ARQUITECTO

