

A.P.A. N ° 11 “FUENTE CIEGA”.

SITUACION

- Polígono Industrial promovido por S.E.P.E.S a lo largo de la C.N. Logroño.

IDENTIFICACION

- Es una actuación urbanística en desarrollo del P.G.O.U.-81 sobre un Sector del Suelo Urbanizable No Programado.

- La tramitación urbanística ha sido la siguiente:

Programa de Actuación.

Aprobación Provisional: 12-7-92.

Plan Parcial.

Aprobación Definitiva: 6-11-92

- Se han tramitado y aprobado los correspondientes Proyecto de Compensación y de Urbanización.

UNIDAD DE ACTUACION

- Una vez ejecutadas las edificaciones previstas en el A.P.A., estos suelos pasan a incorporarse como Consolidados, para lo que a partir de ese momento les será de aplicación la legislación vigente.

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

CAPITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

ARTICULO 1.- GENERALIDADES

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

En los Artículos que siguen se incluye una serie de conceptos terminológicos con sus definiciones correspondientes.

ARTICULO 2.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA.

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

Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable. Es establecida por su correspondiente Ordenanza.

ARTICULO 3.- MANZANA.

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

ARTICULO 4.- POLIGONO.

Es la unidad mínima de actuación. La delimitación de polígonos en el Plan tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, y el señalamiento del sistema de actuación aplicable en cada uno.

ARTICULO 5.- ETAPA

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

ARTICULO 6.- FASE

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

ARTICULO 7.- LINDEROS.

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

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

- Lindero frontal: El de menor dimensión que delimita la parcela con la vía pública.
- Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

ARTICULO 8.- RASANTE.

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

Se distinguen dos tipos de rasantes:

- a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario establecido por el Plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.
- b) Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

ARTICULO 9.- RETRANQUEO.

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

ARTICULO 10.- MEDICION DEL RETRANQUEO.

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

ARTICULO 11.- LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION.

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

ARTICULO 12.- SUPERFICIE OCUPADA.

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

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

ARTICULO 13.- COEFICIENTE DE OCUPACION.

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

ARTICULO 14.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE.

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela y que resulta de aplicar el índice de piso (expresado en m^2/m^2) que tenga asignado a la superficie de la parcela de que se trate.

ARTICULO 15.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

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

ARTICULO 16.- ALTURA DE PLANTA.

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

ARTICULO 17.- ALTURA LIBRE DE PLANTA.

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

ARTICULO 18.- VOLUMEN EDIFICABLE.

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

ARTICULO 19.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA.

Es el cociente resultante de dividir en cada parcela el volumen edificable por la superficie de la misma. Se expresará el m^3/m^2 .

ARTICULO 20.- EDIFICABILIDAD MEDIA.

Igual que la definición anterior pero empleando volumen edificable total y superficie bruta del Polígono.

ARTICULO 21.- INDICE DE PISO EN PARCELA.

Es el cociente de dividir la superficie construable total de la parcela, por la superficie de la misma. Se expresará en m^2/m^2 .

ARTICULO 22.- INDICE MEDIO DE PISO.

Igual que la definición anterior pero empleando superficie edificable total y superficie edificable total y superficie bruta del Polígono.

ARTICULO 23.- EDIFICACION AISLADA.

Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

ARTICULO 24.- EDIFICACION PAREADA.

Es la agrupación formada por dos edificios adosados por un lindero lateral común y construidos sobre parcelas independientes, con obligación de establecer retranqueos a los tres linderos restantes.

ARTICULO 25.- EDIFICACION ADOSADA.

Es la agrupación formada por varias edificaciones adosadas por sus fachadas laterales, formando fila, y construidas sobre parcelas independientes.

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Los Artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Planeamiento y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

SECCION I. CALIFICACION DEL SUELO.

ARTICULO 26.- ZONAS Y SISTEMAS.

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

*** Zonas edificables.**

- INDUSTRIAL.
- SERVICIOS.
- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL.
SISTEMA EQUIPAMIENTO
- PARQUE DEPORTIVO.

*** Zonas no edificables.**

- VIARIO Y APARCAMIENTOS.
SISTEMA COMUNICACIONES
- PROTECCION Y RESERVA VIARIO
- CAUCES Y CANALIZACIONES.
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO
Y USO PUBLICOS. SISTEMA
- ZONAS PEATONALES E. LIBRES

ARTICULO 27.- USO INDUSTRIAL.

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado, y transporte, que no tenga por objeto la venta directa a granel al público.

Asimismo a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados, y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

ARTICULO 28.- USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL.

Se consideran compatibles con el uso industrial:

- Actividades no específicamente industriales, como laboratorios o centros informáticos. Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.
- El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación de acuerdo con el Artículo 50 de estas Ordenanzas.
- El uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

SECCION II. ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTICULO 30.- GENERALIDADES.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sean necesarios establecer para desarrollar las zonas de equipamiento y posibles agrupaciones y segregaciones de parcelas.

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

SECCION III. PARCELACIONES.

ARTICULO 30.- GENERALIDADES.

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

ARTICULO 31.- TIPOS DE PARCELAS.

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

- A) PARCELA PARA INDUSTRIA PEQUEÑA con superficie comprendida entre 250 y 1.500 m².
- B) PARCELA PARA INDUSTRIA GENERAL con superficie de terreno superior a los 1.500 m².
- C) PARCELAS CON FACHADA A LA CARRETERA CN232.

ARTICULO 32.- PLANO PARCELARIO

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

El plano Parcelario no es vinculante y asumirá las modificaciones provocadas por la ejecución de las

obras de urbanización que se reflejarán en un plano parcelario definitivo, junto con el replanteo y amojamiento.

ARTICULO 33.- AGRUPACION DE PARCELAS.

Se permite agrupar parcelas para tomar otras de mayores dimensiones.

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

ARTICULO 34.- SEGREGACION DE MINIMA

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

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 250 m² y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el P.P.O.
- c) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- e) La nueva parcelación será objeto de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, según los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

SECCION IV. PROYECTOS DE URBANIZACION.

ARTICULO 35.- GENERALIDADES

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Art. 15 de la Ley del Suelo y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Planeamiento.

Las condiciones mínimas que deberán cumplir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes.

ARTICULO 36.- RED VIARIA.

- A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:
- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.
 - 6 turistas/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

B) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

C) Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.

D) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General de M.O.P.U. (1975).

ARTICULO 37.- ALCANTARILLADO.

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

- Velocidad de circulación del agua, de 1 a 5 m/s.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 80 cms.; serán de hormigón vibrado o centrifugado.
- La distancia máxima entre pozos de registro estará entre 30 y 50 m. (excepto en Emisario).
- Las conducciones irán bajo zona de servicios, calzadas y aceras.

ARTICULO 38.- RED DE AGUA

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

- Tuberías de fundición con diámetro mínimo de 100 m.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del Polígono en un día, si no hubiera presión suficiente se adoptarán las medidas oportunas para garantizarla.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

ARTICULO 39.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA.

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

- El consumo a considerar para el cálculo de la instalación será el que se determine en esta

memoria o semejante, y de acuerdo con la Normativa del Plan General. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentarios o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.

- La red de alta tensión (A.T.) será subterránea con conductores P.R.C.
- La red de baja tensión (B.T.) será subterránea con conductores P.R.C., con las indicaciones que señala la Normativa del Plan General.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

Uniformidades	<	$\frac{L. \text{ min.}}{L. \text{ med.}}$	= 0,4
		$\frac{L. \text{ min.}}{L. \text{ med.}}$	= 0,5
Deslumbramiento	<	Molesto:	4
		Perturbador:	20

ARTICULO 40.- ALUMBRADO PUBLICO.

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre anti-vandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y siempre a una distancia del bordillo superior o igual a 1,00 m.
- El alumbrado público será de trazado unilateral o en mediana central y se conducirá por la acera contraria a la red de A.T.

Para las vías de acceso e interiores del Polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento número 12 (1.075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del Polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminaria media. 1 cd/m².

CAPITULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACION.

SECCION I. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

ARTICULO 41.- LICENCIAS.

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

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

ARTICULO 42.- ACCESOS A PARCELAS.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m.

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

ARTICULO 43.- NIVELES DE EDIFICACION Y RAM-PAS.

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

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con una longitud no inferior a 5,00 m. contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 20%.

ARTICULO 44.- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

Se prohíben emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las parcelas.

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

ARTICULO 45 (1).- APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA.

Se proyectan aparcamientos en línea o batería, de acuerdo con el Art. 7.d) del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Los perfiles establecidos para el viario incluirán, en todos los casos, bandas destinadas a

aparcamientos, hasta cumplir, al menos, los mínimos que fija la legislación.

ARTICULO 45 (2).- APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.

En las parcelas de tipo A, será suficiente a efectos de aparcamiento, la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada, deduciendo 1 plaza por parcela para el acceso.

En las parcelas del tipo B a parte de contabilizar las plazas de fachada deduciendo 1 plaza para el acceso el proyecto de edificación de la industria a instalar demostrará que se puede resolver la dotación de aparcamiento que indica el Reglamento en el interior de la parcela.

SECCION II CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

ARTICULO 46.- NORMATIVA GENERAL.

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

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

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

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

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

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

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las Ordenanzas de la localidad.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

SECCION III. CONDICIONES DE VOLUMEN

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

ARTICULO 47.- ELEMENTOS COMPUTABLES.

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

ARTICULO 48.- ELEMENTOS EXCLUIDOS.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

SECCION IV. CONDICIONES DE USO.

ARTICULO 49.- USOS PROHIBIDOS.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.1. de las presentes Ordenanzas.

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

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismo competente, en el que se indique la adopción de medidas correctoras que eliminen su inclusión en el Catálogo, y permitan su emplazamiento dentro del Sector.

ARTICULO 50.- USOS TOLERADOS.

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
- d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m². ni superior a 150 m².

ARTICULO 51.- USOS OBLIGATORIOS.

Serán los especificados en el plano de zonificación de este Plan Parcial de Ordenación y en las presentes Ordenanzas.

SECCION V. CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO.

ARTICULO 56.- INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO.

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-82, Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo las siguientes:

a) **Extintores manuales.**

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

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

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

- En oficina: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m² construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje:
 - Un extintor por cada 200 m² o fracción.
 - Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centro de transformación, etc.
 - Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) **Equipos de manguera.**

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

1. Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
2. Conducción de diámetro mínimo 45 mm. 0 25 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
3. Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 kg/cm² (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un de-

pósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 mm. de D.. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

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

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje. En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m. de nave, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m², en cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- En las parcelas comprendidas entre 250 y 1.500 m² se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general de la Actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.
- En todo caso prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

SECCION VI. CONDICIONES ESTETICAS.

ARTICULO 57.- GENERALIDADES.

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior aplicación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de dise-

ño y acabado. Se entienden por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

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

Los elementos libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc, siempre concretando su uso específico.

CAPITULO IV. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ARTICULO 58.- SISTEMAS DE COMUNICACION.

- **Condiciones de edificación:** Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.
- **Condiciones de volumen:** no se admite ningún volumen.
- **Condiciones de uso:** serán las siguientes:
 - * Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.
 - * Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.
 - * Cauces canalizados: Su forma y dimensión están regulados en el plano de red viaria.

ARTICULO 59.- ESPACIOS LIBRES.

- a) **Espacios libres de dominio público:**
La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.
Se regulará por la ordenanza de Zonas Verdes del Plan General de Ordenación Urbana vigente.
En los Proyectos de Urbanización se incluirá la valoración y ejecución de las plantaciones correspondientes.
- b) **Espacios libres de dominio privado.**
Son los resultados de los retranqueos obligatorios a linderos, en el interior de las parcelas.
 - **Condiciones de edificación:** No son edificables.
 - **Condiciones de volumen:** No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 2,50 m.
 - **Condiciones de uso:** Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.
Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.
- c) **Zonas peatonales (Espacios Libres públicos no computables).**
Espacios de comunicación entre el sistema de comunicaciones y Espacios libres. Se ordenarán mediante aceras peatonales con un ancho mínimo de 1,5 m. quedando el resto como zona ajardinada.

ARTICULO 60.- ZONA DE SERVICIO DE INSTALACIONES.

Comprende los terrenos destinados al establecimiento de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial.

*** Condiciones de edificación.**

- Ocupación máxima de parcela: la necesaria para instalación la específica, no superando el 25%.

*** Condiciones de volumen:**

- Aprovechamiento: El Índice de Piso máximo será de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.
- Altura máxima de edificación: la requerida por el tipo de instalación.

ARTICULO 61.- PARQUE DEPORTIVO.

- Condiciones de parcelación: La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento. Dichas parcelas son indivisibles.
- Condiciones de edificación:
 - * Ocupación máxima: 25%
 - * Índice de piso: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.
 - * Altura máxima de edificación: La requerida por el tipo de instalación.
 - * Retranqueos: 5 m. mínimo a linderos públicos y privados.
- Condiciones de usos: Comprende las instalaciones, abiertas o cerradas, destinadas a la práctica o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes, con las construcciones necesarias para dicho uso y/o los servicios complementarios.

ARTICULO 62.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

- Tipo de construcción: Edificación aislada.
- Edificación de las parcelas.
 - * Ocupación máxima: 50%
 - * Índice de piso: $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Retranqueo: Se definirán por Estudio de Detalle o, en su caso, por el Proyecto Básico o Proyecto de Ejecución que se desarrolle..
- Alturas:
 - * Máxima: 14 m., 4 alturas. En determinados casos, según el uso concreto, se podrán alcanzar los 17 m. en 5 alturas.
- Composición de las parcelas:
 - * Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m^2 construidos.
 - * Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.
 - * Ajardinamiento de parcelas: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m^2 de parcela no ocupada por la edificación.
 - * Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones
Paso vehículos	auxiliares
Carga-Descarga	Construcciones
	auxiliares
	Depósito de residuos no controlados

A linderos privados

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculizar
Aparcamientos	el paso de
Paso vehículos	vehículos
Carga-Descarga	Construcciones
Instalaciones	auxiliares
auxiliares	Depósito de residuos no controlados
	Almacenamiento

- Composición de la edificación:
 - * Fondo máximo: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m. de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.
 - * Patios: En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse una círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.
- Condiciones de uso:

El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compraventa al por menor del artículo, así como las construcciones complementarias para almacenamiento de dichos artículos.

Usos secundarios: Se tolerarán locales destinados al uso de oficinas destinadas a actividades de investigación y desarrollo; servicios de asesoramiento técnico y financiero; agencias de distribución de productos industriales; centros de informática y comunicaciones; locales relacionados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio, y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales obtenidos en la actuación.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurante, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

Dentro del programa de necesidades del Estudio de Detalle, se indicará claramente el 1% de la superficie neta del Sector 1, correspondiente al Uso Social.

ARTICULO 62 BIS.- ZONA HOTELERA Y AREA DE SERVICIO.

ZONA HOTELERA.

*** CONDICIONES DE EDIFICACION.**

- Tipo de construcción: Edificación aislada, en edificios singulares.
- Edificación de las Parcelas:
 - * Ocupación máxima: 35%
 - * Índice de piso: 0,50 m²/m²
- Retranqueos: Mínimo 5,00 m. a todos los linderos.
- Alturas: 3 plantas.
- Aparcamientos: 1 por cada 100 m² construidos.
- Composición de la edificación:

Se deberán resolver los accesos a todas las parcelas colindantes.
- Condiciones de uso:

El uso predominante es el Hotelero, no obstante se permiten con carácter complementario el deportivo y ocio y recreativo.

AREA DE SERVICIO DE LA CN232

*** CONDICIONES DE EDIFICACION.**

- Tipo de construcción: Edificaciones singulares, pareadas en función de lo permitido por la Ley de Carreteras.
- Condiciones de edificación:
 - * Ocupación Máxima: 35%
 - * Índice de piso: 0,50 m²/m²
 - * Altura máxima de la edificación: La requerida para este tipo de instalaciones, máximo Baja y dos plantas.
 - * Retranqueos: 5 metros a todos los linderos, y en fachada lo indicado en la Ley de Carreteras para este uso.
- Condiciones de uso:

Comprende las instalaciones propias del servicio de carreteras, talleres, lavado de coches, tienda 24 horas, etc.
- Composición de la edificación:

Al igual, que en el uso hotelero e industria a la CN232, deberán contemplarse los accesos necesarios a las parcelas colindantes del polígono al cual pertenecen.

ARTICULO 63.- ZONA INDUSTRIAL.

*** CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

INDUSTRIA PEQUEÑA

- Tipo de construcción:
Edificación adosada a ambos linderos.
- Condiciones de parcelación:
 - * Parcela mínima: 250 m²
 - * Parcela máxima: 1.500 m²
 - * Fondo mínimo: 25 m.
 - * Frente mínimo: 10 m.
 - * Frente máximo: 30 m. excepto en parcelas de esquina.
 - * Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior, un círculo de 10 m. de diámetro.
- Edificación de las parcelas.
 - * Ocupación máxima: 75%
 - * Índice de piso: 0,95 m²/m²

La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 120 m.
- Retranqueos:
 - * A viario general interior: 5 m.
 - * A resto linderos públicos: 5 m.
- Alturas:
 - * Máxima: 7,50 m. entre la rasante del punto medio de la fachada y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave. La coronación o cumbrera del edificio no podrá superar los 9,00 m., salvo en casos debidamente justificados para instalaciones necesarias en un determinado proceso industrial.
 - * Máxima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial.
 - 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.
 - * Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas. El uso industrial se desarrollará en una sola planta.
- Composición de las parcelas:
 - * Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/200 m² construidos.
 - * Espacios para caga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.
 - * Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública.

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares.
Carga-Descarga	Depósito de residuos no controlados.

A linderos privados

PERMITIDO

NO PERMITIDO

Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos
Aparcamientos	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados.
Carga-Descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

- Composición de la edificación:
 - * Uso administrativo y servicios: Se permite una entreplanta que ocupe como máximo el 20% de la edificabilidad total asignada.
 - * Patios: En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

INDUSTRIA GENERAL

- Tipo de construcción: Edificación aislada.
- Condiciones de parcelación:
 - * Parcela mínima: desde 1.500 m²
 - * Frente mínimo: 15 m.
 - * Frente máximo: Sin límite.
 - * Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior, un círculo de 35 m. de diámetro.
- Edificación de las parcelas.
 - * Ocupación máxima: 65%
 - * Índice de piso. 0,75 M²/M²
 - * Se permite la subdivisión en dos parcelas para la construcción de edificación pareada, no obstante la superficie edificable final podrá superar los parámetros de parcela originaria.
- Retranqueos:
 - * A viario general interior: 7,50 m.
 - * A resto linderos: 5 m.
- Alturas:
 - * Máxima: 7,50 m, entre la rasante del punto medio de la fachada y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave. La coronación o cumbrera del edificio no podrá superar los 9,00 m. salvo en casos debidamente justificados para instalaciones necesarias para un determinado proceso industrial.
 - * Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial.
 - 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.
 - * Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas. El uso industrial se desarrollará en una sola planta.
- Separación entre edificios:

La altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.

- Composición de las parcelas:

* Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m² construidos.

* Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares.
Carga-Descarga	Depósito de residuos no controlados.

A linderos privados

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculizar
Aparcamientos	el paso de
Paso vehículos	vehículos
Carga-Descarga	Construcciones
Instalaciones auxiliares	auxiliares
	Depósito de residuos no controlados.
	Almacenamiento

- Composición de la edificación:

* Uso administrativo y servicios: Se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas que ocupe como máximo el 30% de la edificabilidad total asignada.

* Patios: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

INDUSTRIAS A LA CARRETERA CN232 (POLIGONOS "B" Y "C").

- Tipo de construcción: Se consolidan las edificaciones existentes. La de nueva construcción serán con edificación aislada.

- Condiciones de parcelación:

* Parcela mínima: desde 700 m²

* Frente mínimo: 10 M.

* Frente máximo: Sin límite.

* Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m. de diámetro.

- Edificación de las parcelas:

* Ocupación máxima: 65%.

* Índice de piso: 0,75 m²/m².

* Se permite la subdivisión en dos parcelas para la construcción de edificación pareada, no obstante la superficie edificable final no podrá superar los parámetros de la parcela originaria.

* Se deberán contemplar el viario de acceso a las parcelas pertenecientes al polígono de que se trate.

- Retranqueos:

* A viario general interior: 5 m.

* A resto de linderos: 3,00 m.

- Resto de las condiciones:

Las mismas que las definidas para INDUSTRIA GENERAL.

ARTICULO 64.- APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

CALIFICACION DEL SUELO

Se propone la siguiente Calificación y porcentajes:

	Polígono - A -	Polígonos - B y C -	Total	
SISTEMAS INTERIORES				%
Uso industrial	167.658	19.110	186.768	51,84
Red viaria	85.004	4.571	89.575	24,86
Parque Deportivo	7.206		7.206	2,00
Equipamiento Comercial-Social	7.950		7.950	2,20
Zona Servicios	1.600		1.600	0,44
Espacios libres	51.632		51.632	14,33
Hotel-Gasolinera		15.569	15.569	4,32
SUMA	321.050	39.250	360.300	100,00
SISTEMAS GENERALES			55.000	
RENFE	25.000			
Acceso	30.000			
TOTAL	376.050	39.250	415.300	

DIVISION EN POLIGONOS DE ACTUACION.

El Sector objeto de este Plan Parcial se divide en tres Polígonos de Actuación de acuerdo con el artículo 117 de la Ley del Suelo y el artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, ya que por sus características son capaces de asumir las exigencias del Plan Parcial y del Programa de Actuación, así como una distribución equitativa de los beneficios y cargas, teniendo entidad suficiente para la autonomía de la Actuación y la diferencia de aprovechamiento entre ellos es inferior al 15%.

APROVECHAMIENTOS Y CESIONES OBLIGATORIAS.

A los efectos de conseguir una distribución equitativa de las cargas, para el cálculo de los aprovechamientos de los polígonos, y que éstos no superen en $\pm 15\%$ el del Sector, se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones que se reflejan en los cuadros adjuntos:

Se calculan las edificabilidades para cada uso, teniendo en cuenta las construcciones existentes para su consolidación, así como la edificación futura que aparezca en los polígonos con las condiciones de edificación que se plantea para el Sector.

Se adjuntan unos cuadros con los cálculos de los aprovechamientos reseñados cuyo resumen es el siguiente:

SECTOR INDUSTRIAL:

M ² Edificables	182.664,54
M ² Homologados	157.029,63
APROVECHAMIENTO TOTAL	0,435830

POLIGONO - A -

M ² Edificables	160.547,54
M ² Homologados	138.315,53
Aprovechamiento Polígono	0,430822
Diferencia al Sector	- 1,15%
Cesiones Obligatorias (M ² Parcelas)	25.149,00
(Estas cesiones las aplicará el Ayuntamiento a la Actuación a los efectos de reducir los costos e incentivar el futuro asentamiento de industrias).	

POLIGONO - B -

M ² Edificables	11.654,50
M ² Homologados	10.344,10
Aprovechamiento Polígono	0,499016
Diferencia al Sector	14,50%
Cesiones Obligatorias	
- Ind. Carretera CN232	774,00 m ²
- Hotelero	1.531,00 m ²
- Area de Servicio	805,00 m ²
(Estas cesiones de parcela, debido a la morfología del polígono, se podrán sustituir por una compensación económica calculada de acuerdo con el artículo 49 del Reglamento de Gestión).	

POLIGONO - C -

M ² Edificables	10.462,50
M ² Homologados	8.370,00
Aprovechamiento Polígono	0,491919
Diferencia al Sector	3,69%
M ² Consolidados	5.180,00
Cesiones Obligatorias	
- Ind. Carretera CN232	2.093,00 m ²
(Para estas cesiones se aplicará el mismo criterio que en el Polígono "A").	

* En la documentación del Plan Parcial de Fuente Ciega se señalan de forma pormenorizada los aprovechamientos y características urbanísticas por Parcela y/o Solar, del Sector.