

ORDENANZAS REGULADORAS



ORDENANZAS REGULADORAS

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A.1.- Generalidades

- Art. 1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACION
- Art. 2.- OBLIGATORIEDAD
- Art. 3.- INTERPRETACION DE LAS ORDENANZAS
- Art. 4.- ALINEACIONES
- Art. 5.- ALTURA DE LA EDIFICACION
- Art. 6.- ALTURA DE PLANTA
- Art. 7.- ALTURA LIBRE DE LA PLANTA
- Art. 8.- EDIFICABILIDAD
- Art. 9.- EDIFICACION AISLADA
- Art. 10.- EDIFICACION AGRUPADA
- Art. 11.- ETAPA
- Art. 12.- FASE
- Art. 13.- LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION
- Art. 14.- MANZANA
- Art. 15.- OCUPACION MAXIMA
- Art. 16.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA
- Art. 17.- RASANTE
- Art. 18.- RETRANQUEO
- Art. 19.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE
- Art. 20.- SUPERFICIE OCUPADA
- Art. 21.- UNIDAD DE EJECUCION

(B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

B.1.- Calificación del suelo

- Art. 22.- SISTEMAS Y ZONAS
- Art. 23.- USO INDUSTRIAL
- Art. 24.- USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL

B.2.- Estudios de Detalle

- Art. 25.- GENERALIDADES



B.3.- Parcelaciones

- Art. 26.- PARCELACION
- Art. 27.- PARCELA MINIMA
- Art. 28.- PLANO PARCELARIO
- Art. 29.- AGRUPACION DE PARCELAS
- Art. 30.- SEGREGACION DE PARCELAS

B.4.- Proyecto de Urbanización

- Art. 31.- GENERALIDADES
- Art. 32.- RED VIARIA
- Art. 33.- ALCANTARILLADO
- Art. 34.- RED DE AGUA
- Art. 35.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA
- Art. 36.- ALUMBRADO PUBLICO

(C) NORMAS DE EDIFICACION

C.1.- Normas Generales

- Art. 37.- MARCO DE APLICACION
- Art. 38.- LICENCIAS
- Art. 39.- PROYECTOS

C.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública

- Art. 40.- ACCESO A PARCELAS
- Art. 41.- RAMPAS
- Art. 42.- OBRAS EN LAS PARCELAS
- Art. 43.- APARCAMIENTOS

C.3.- Condiciones de la edificación

- Art. 44.- LINEA DE FACHADA A VIA PUBLICA
- Art. 45.- RETRANQUEOS LATERALES Y POSTERIOR
- Art. 46.- CERRAMIENTOS DE PARCELA
- Art. 47.- PATIOS
- Art. 48.- SOTANOS Y SEMISOTANOS
- Art. 49.- CUERPOS VOLADOS



C.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Art. 50.- OCUPACION SOBRE PARCELA

Art. 51.- EDIFICABILIDAD

Art. 52.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

C.5.- Condiciones de uso

Art. 53.- USOS PRINCIPALES

Art. 54.- USOS PROHIBIDOS

C.6.- Condiciones higiénicas

Art. 55.- EMISIONES GASEOSAS

Art. 56.- AGUAS RESIDUALES

Art. 57.- RUIDOS

Art. 58.- APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD

C.7.- Condiciones de seguridad

Art. 59.- INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO

C.8.- Condiciones estéticas

Art. 60.- GENERALIDADES

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 61.- ORDENANZA RED VIARIA

Art. 62.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Art. 63.- ORDENANZA ZONA DEPORTIVA

Art. 64.- ORDENANZA EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

Art. 65.- ORDENANZA ZONA INDUSTRIAL NIDO

Art. 66.- ORDENANZA ZONA INDUSTRIA PAREADA

Art. 67.- ORDENANZA ZONA INDUSTRIA AISLADA

Art. 68.- ORDENANZA SISTEMAS GENERALES

Art. 69.- APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA



ORDENANZAS REGULADORAS

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A.1.- Generalidades

Artículo 1

OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del Sector 10 del del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 2

OBLIGATORIEDAD

El contenido de estas ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

Artículo 3

INTERPRETACION DE LAS ORDENANZAS

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PPlan General de Ordenación Urbana de Palencia.



A.2.- Terminología de conceptos

Artículo 4 ALINEACIONES

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras. Se clasifican en:

- Alineación exterior ó lindero frontal: La que delimita la parcela con la vía pública de acceso.
- Alineaciones interiores (lindero posterior y laterales): Las que fijan los límites de la parcela con otras de la misma manzana.

Artículo 5 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. Se permitirán alturas superiores en chimeneas, maquinaria de transporte, torres de refrigeración, etc., siempre que se justifique adecuadamente.

Artículo 6 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.

Artículo 7 ALTURA LIBRE DE PLANTA

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



Artículo 8 EDIFICABILIDAD

Es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima por la superficie de suelo del área de referencia.

Se expresará en m²/m².

$$\text{- Edificabilidad de parcela} = \frac{\text{Sup. edificable sobre parcela}}{\text{Superficie de parcela}}$$

$$\text{- Edificabilidad de sector} = \frac{\text{Sup. edificable lucrativa total}}{\text{Superficie de Sector}}$$

Artículo 9 EDIFICACION AISLADA

Es la que está separada totalmente de otras construcciones por espacios abiertos. Su situación en la parcela está condicionada por la obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

Artículo 10 EDIFICACION AGRUPADA

Es la que está adosada por sus linderos laterales a otras construcciones de parcelas colindantes, aplicándole los retranqueos al conjunto edificatorio resultante de la agrupación.

Artículo 11 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.

Artículo 12 FASE

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



Artículo 13
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.

Artículo 14
MANZANA

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

Artículo 15
OCUPACION MAXIMA

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

Artículo 16
PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

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

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

Artículo 17
RASANTES

Son las líneas que determinan la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

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



Artículo 18
RETRANQUEO

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

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

Artículo 19
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de edificabilidad (expresado en m^2/m^2) que tenga asignado.

Artículo 20
SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

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

Artículo 21
UNIDAD DE EJECUCION

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



(B) 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 P.P.O. y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

B.1.- Calificación del suelo

Artículo 22

SISTEMAS Y ZONAS

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

Sistemas Generales

- Viario
- Parque Urbano
- Acequia de Palencia

Zonas Industriales

- Industria Nido.
- Industria Aislada.
- Industrial Pareada

Sistemas interiores

- De comunicaciones: Red viaria.
- De equipamiento: Deportivo, social y comercial.
- De espacios libres: Parques y Jardines.

Artículo 23

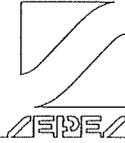
USO INDUSTRIAL

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Artículo 24

USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL

Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, así como la venta y distribución de los productos correspondientes.



B.2.- Estudios de detalle

Artículo 25

GENERALIDADES

Los estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc, que sea necesario establecer para:

- A) Proceder a la subparcelación de manzanas con el fin de obtener mayor proporción de pequeña industria.
- B) Desarrollar las zonas de equipamiento.

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

B.3.- Parcelaciones

Artículo 26

PARCELACION

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.

Artículo 27

PARCELA MINIMA

La parcela mínima tendrá una superficie no inferior a 500 m². ←

Artículo 28

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 prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano Parcelario no es vinculante.



Artículo 29
AGRUPACION DE PARCELAS

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

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

Artículo 30
SEGREGACION DE PARCELAS

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

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m², y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el P.P.O.
- c) Si con el 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.



B.4.- Proyectos de Urbanización

Artículo 31

GENERALIDADES

Los proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en el art. 92 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el 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 Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del P.P.O. los proyectos de Urbanización podrán abarcar una o mas unidades de ejecución pero teniendo en cuenta que la suma de ambas constituye un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Unidades de Ejecución y etapas de actuación, si procede.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes proyectos de Urbanización, son las siguientes:

Artículo 32

RED VIARIA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de red viaria serán:

- Las calzadas se realizarán con firmes flexibles constituidos por 25 cm de sub-base granular, 20 cm. de base granular y 8 cm. de aglomerado asfáltico en dos capas.
- Los bordillos serán de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas.
- las aceras serán de hormigón H-150 Kg/cm², de 15 cm de espesor, reglado y ruleteado, sobre sub-base granular de 20 cm. Se dispondrá un alcorque cada tres plazas de aparcamiento, siempre que no interfiera el acceso a las parcelas.
- Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General del MOPT (1975).



- En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a las normas municipales y a las características del terreno

Artículo 33 **ALCANTARILLADO**

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

- Velocidad de circulación del agua 0'5 m./seg. mínima a sección llana.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 500 litros.
- Los diámetros de las tuberías (los que dé el cálculo correspondiente), serán de hormigón vibrado o centrifugado y los colectores serán como mínimo de 50 cm.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o calles.

Artículo 34 **RED DE AGUA**

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

- Tuberías de hierro fundido con diámetro mínimo de 150 mm. y las acometidas de polietileno.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atm
- Velocidad máxima admisible: 1'5 m/seg.
- 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.
- Se dispondrán bocas de riego cada 50 m, bien conectadas a la red de distribución, o bien, optativamente, en una red independiente.
- El agua para la extinción de incendios se podrá canalizar mediante una red independiente.

En cualquier caso contará con hidrantes dispuestos en lugares fácilmente accesibles y situados de forma que no exista entre ellos una distancia superior a 200 m. En los hidrantes se garantizará una presión mínima de 2,5 atmósferas y un caudal no inferior a 15 l/seg.

Artículo 35

REDES DE ENERGIA ELECTRICA

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

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 250-300 KVA por Ha, bruta de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la Compañía distribuidora.
- La red de alta tensión (A.T.) será área, con conductores de aluminio-acero.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.
- Los Centros de Transformación serán cerrados sobre superficie, de construcción tradicional o prefabricados, y con capacidad para dos transformadores de 630 kVA.
- La red de baja tensión será de tipo subterráneo con conductores aislados.
- La acometida se realizará desde el límite de parcela con una caja de protección instalada al efecto, y el propietario de la misma instalará armario de acometida y medida.
- Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados, o en su defecto, los usuales por la Compañía distribuidora.



- La instalación cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Artículo 36 ALUMBRADO PUBLICO

Los proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea con cable de cobre de aislamiento 1 Kv, en tubo de PVC, hormigón prefabricado, etc, a una profundidad no inferior a 50 cm.
- Los báculos serán troncocónicos, fabricados en acero galvanizado de 4 mm. de espesor. La disposición de puntos será unilateral, en las calles hasta 18 m. y bilateral en las demas.
- Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión, de 250 W y 150 W.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
- La instalación de alumbrado cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MI-BT-009.
- Los báculos se dispondrán en la acera opuesta a la de la red de A.T, en el borde más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1 m. y situados, a ser posible, en la confluencia de linderos de parcelas.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Luminancia media: 1 cd/m²

$$\begin{aligned} \text{Uniformidades: } & \frac{L. \text{ mín.}}{L. \text{ med.}} = 0,4 \\ & \frac{L. \text{ máx.}}{L. \text{ med.}} = 0,5 \end{aligned}$$

Deslumbramientos: Molesto > 5 ; Perturbador = 20



(C) NORMAS DE LA EDIFICACION

C.1.- Normas Generales.-

Artículo 37 MARCO DE APLICACION

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del sector.

Artículo 38 LICENCIAS

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

El Ayuntamiento podrá otorgar directamente licencias, siempre que los terrenos reúnan las condiciones de solar de conformidad con el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre el Regimen del Suelo, con las normas urbanísticas del Plan General y las presentes ordenanzas; o en su defecto, previo proyecto de urbanización.

Artículo 39 PROYECTOS

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de los espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.



C.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública.-

Artículo 40

ACCESOS A PARCELAS

Cada parcela deberá disponer de al menos un acceso para tráfico rodado con un ancho mínimo de 5,00 m.

El beneficiario de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

Artículo 41

RAMPAS

Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16 %.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al anterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 %.

Artículo 42

OBRAS EN LAS PARCELAS

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

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



Artículo 43 APARCAMIENTOS

El número total de plazas de aparcamiento será como mínimo de 1 plaza por cada 100 m² edificados.

Se reservará un mínimo del 2% de las plazas para usuarios minusválidos.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 m.

43.1. Aparcamientos en la vía pública.-

Se proyectarán aparcamientos en línea, sin sobrepasar el máximo del cincuenta por ciento del número total de plazas previsibles, de acuerdo con el art. 7, d) del Reglamento de Planeamiento.

43.2 Aparcamientos en el interior de las parcelas.-

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios. ←

En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

La superficie destinada a aparcamientos, incluyendo vías y rampas de acceso, dividida por el número de plazas será como mínimo de 20 m²/plaza.



C.3.- Condiciones de la Edificación

Artículo 44

LÍNEA DE FACHADA A VÍA PÚBLICA

Las fachadas de las edificaciones a la vía pública deberán situarse según los siguientes retranqueos frontales:

- En calle "F": 10 m. (Distancia mínima)
- Resto de calles: 7 m. (Distancia mínima)

En todo caso, en la calle "F" la distancia de la línea de edificación al borde de la calzada de la variante de Palencia (N-611) será igual o superior a 100 m.

Artículo 45

RETRANQUEOS LATERALES Y POSTERIOR

Las fachadas de las edificaciones a linderos laterales y posteriores deberán situarse respetando un retranqueo mínimo de 5 m.

En las edificaciones adosadas lateralmente (parcelas nido o pareadas), el retranqueo es aplicable al conjunto edificatorio resultante de la agrupación.

Artículo 46

CERRAMIENTOS DE PARCELA

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

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el 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 metros.

El tipo de cerramiento en la calle "F" en todo caso, se ajustará a la legislación viaria.



Artículo 47
PATIOS

Se permiten patios abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones.

Artículo 48
SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

Los semisótanos 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.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Artículo 49
CUERPOS VOLADOS

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

Los voladizos situados en las fachadas laterales de los edificios no tendrán una longitud de vuelo superior a la de la mitad del retranqueo lateral.



C.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Artículo 50

OCUPACION SOBRE PARCELA

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no superando en ningún caso el porcentaje máximo señalado según las "Normas particulares de cada Zona".

Artículo 51

EDIFICABILIDAD

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad correspondiente a la zona a la que pertenezca, según se señala en las "Normas particulares de cada Zona".

51.1.- Quedan incluidos en el computo de la superficie edificable:

a) La superficie construida de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, excepto los sótanos cuando se destinen a aparcamientos.

b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.

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

d) los patios cerrados cuando sean cubiertos.

51.2.- Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificable:

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados, salvo que estén cubiertos.

b) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, cuando ello 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).
- e) Los sótanos cuando se destinen a aparcamientos.

Artículo 52

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

Los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos no son edificables, admitiéndose cuerpos volados a una altura superior a 2,50 m.

Se destinarán a aparcamientos y zona ajardinada.

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



Artículo 53
USOS PRINCIPALES

Son los fundamentales y obligados para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en cada una de las zonas. Se distinguen:

53.1.- USO INDUSTRIAL

Es un uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. pero sin venta directa.
- b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho público.
- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), y las funciones a que se refiere la definición en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplen funciones similares.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos que comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a



través de intermedirarios. Corresponde a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971) y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y formas de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las que cumplieran funciones similares.

Artículo 54 **USOS PROHIBIDOS**

Quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (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 indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

C.6.- Condiciones higiénicas

Artículo 55 **EMISIONES GASEOSAS**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26 de diciembre de 1972) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22 de abril de 1975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Artículo 56 **AGUAS RESIDUALES**

Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:



- 1) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° 40° en el punto de descarga.
- 2) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medias sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

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

- 3) Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada de una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
- 4) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesamiento de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
- 5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
- 6) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.



- 7) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.
- 8) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en la relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.
- 9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

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

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

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

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

Sólidos rápidamente	
sedimentables	15 mg/l.
T (° C)	40
pH	5,5-11
Grasas	100 mg/l.
Cianuros libres	2 mg/l.
Cianuros (en CN)	10 mg/l.
Dióxido de azufre	20 mg/l.
Fenoles totales	5 mg/l.
Formaldehido	15 mg/l.



Amoníaco	1,5 mg/l.
Sulfuros (en S)	10 mg/l.
Sulfuros libres	0,5 mg/l.
Aluminio (Al)	30 mg/l.
Arsénico (As)	2 mg/l.
Bario (Ba)	20 mg/l.
Boro (B)	4 mg/l.
Cadmio (Cd)	1 mg/l.
Cobre (Cu)	5 mg/l.
Cromo Hexavalente	1 mg/l.
Cromo total	5 mg/l.
Cinc (Zn)	5 mg/l.
Estaño (Sn)	4 mg/l.
Hierro (Fe)	2 mg/l.
Manganeso (Mn)	4 mg/l.
Mercurio (Hg)	0,2 mg/l.
Niquel (Ni)	10 mg/l.
Plomo (Pb)	2 mg/l.
Selenio (Se)	2 mg/l.

Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de agua no proveniente de la red de abastecimiento, a efectos de dilución, con el fin de satisfacer estas limitaciones, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

- 11) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.
- 12) La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l, será inferior a 40 mg, de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

- 13) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad.



Artículo 57 **RUIDOS**

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 90 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Artículo 58 **APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD**

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

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (BOE de 16 de Marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o Entidad Gestora.

C.7.- Condiciones de Seguridad

Artículo 59 **INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS**

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

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:



a) Extintores manuales

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

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

b) Equipos de manguera

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

- Toma de la red general, llaves de paso y válvula de retención.
- Conducción de diámetro mínimo de 25 mm, y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificada en la norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 kg/cm², (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante una hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 m/m, D. y 1,6



l/seg, para las de 25 m/m, de D. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose la ubicación en el interior de las oficinas o naves.

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

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 metros de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 700 metros cuadrados, en cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- En las parcelas comprendidas entre 500 y 1.500 metros cuadrados 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.
- En todo caso prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administración competente.

C.8.- Condiciones estéticas

Artículo 60

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 susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de



materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

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

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

Los espacios 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.



(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 61
ORDENANZA RED VIARIA

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Condiciones de uso

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
- Aceras: uso exclusivo de tránsito peatonal.

Condiciones de dominio

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la red viaria pasará a propiedad pública.

Artículo 62
ORDENANZA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

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.

Condiciones de ocupación y edificabilidad

No son edificables

Condiciones de uso

Se destinarán a Parques y jardines.
Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Condiciones de dominio

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, los espacios libres pasarán a propiedad pública.



Artículo 63 ORDENANZA ZONA DEPORTIVA

Condiciones de ocupación y edificabilidad

No son edificables.

Condiciones de uso

Comprenden las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.

Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento de la superficie de la zona para ajardinamiento y arbolado.

Condiciones de dominio

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la zona deportiva pasará a propiedad pública.

Artículo 64 ORDENANZA EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

Condiciones de ocupación y edificabilidad

- Retranqueos: 10 m. a frente y 5 m. a laterales y fondo.
- Ocupación máxima: 50 %.
- Edificabilidad máxima: 1,0 m²/m²
- Altura máxima: 10 m.

Condiciones de uso social

Comprenderá los usos de tipo cultural, asistencial, sanitario, de Cuerpos de Seguridad, oficinas de información, y de relaciones humanas en general, y todos los previstos en el apartado 6.5.31 clase A) de las Normas del Plan General.



Condiciones de uso comercial

- Uso principal: Estará constituido por edificios o locales destinados a la compra-venta al por menor de artículos, así como por las construcciones complementarias para almacenamiento de los mismos.
- 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 de 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 producidos en la Actuación.
- Se incluyen todos los usos terciarios previstos en el apartado 6.5.25 en todas sus clases, de las Normas del Plan General.

Artículo 65
ORDENANZA ZONA INDUSTRIA NIDO

Condiciones de parcela

Parcelas de superficie comprendida entre 500 y 1.500 m².

Condiciones de edificación

- **Tipo de edificación:** Edificios adosados formando fila con otras edificaciones, manteniendo constante la línea de fachada a calle.

La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 165 m., de forma que entre cada dos agrupaciones construidas en una misma manzana existirá una distancia libre de una anchura mínima de 10,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad

- **Retranqueos:** A frente de calle: 7,00 m. obligatorio
Al fondo de la parcela: 5,00 m. mínimo
A laterales de parcela: 0,00 m. (*)



(*) El conjunto de la edificación resultante de la agrupación tendrá un retranqueo lateral mínimo de 5,00 m. En calle F será de 10 m.

- Ocupación máxima sobre parcela: 80%
- Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,90 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: 10,00 m.

Condiciones de uso

Uso industrial (ver art. 53.1. de estas Ordenanzas)

Artículo 66

ORDENANZA ZONA INDUSTRIAL PAREADA

Condiciones de parcela

Parcelas de superficie comprendida entre 1.300 y 2.500 m².

Condiciones de edificación

Tipo de edificación. Edificios adosados de dos en dos por uno de sus linderos, permitiéndose un edificio aislado cuando el mínimo de parcelas por manzana fuese impar.

Condiciones de ocupación y edificabilidad

Retranqueos. A frente de calle, 7,00 m.
A Frente de calle F, 10,00 m.
A fondo de parcela, 5,00 m.
A lateral no adosado, 5,00 m.

Ocupación máxima sobre parcela: 75%

Edificabilidad máxima sobre parcela 0,80 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 10,00 m.



Condiciones de uso

Uso industrial (ver artículo 53.1 de estas Ordenanzas)

Artículo 67

ORDENANZA INDUSTRIA AISLADA

Condiciones de parcela

Parcelas de superficie superior a 2.500 m².

Condiciones de edificación

- Tipo de edificación: Aislada.

Condiciones de ocupación y edificabilidad

- Retranqueos:	A frente de calles:	7,00 m. mínimo
	A frente de calle F:	10,00 m. mínimo
	Al fondo de la parcela:	5,00 m. mínimo
	A laterales de parcela:	5,00 m. mínimo

- Ocupación máxima sobre parcela: 70%

- Edificabilidad máxima sobre parcela 0,70 m²/m².

- Altura máxima de la edificación: 10,00 m.

Condiciones de uso

Uso industrial (ver art. 53.1. de estas Ordenanzas)

Artículo 68

ORDENANZA SISTEMAS GENERALES

Condiciones de ocupación y edificabilidad

No son edificables



Condiciones de uso

Las previstas en el Plan General.

Condiciones de dominio

Una vez ejecutadas las obras de urbanización pasarán a propiedad pública.

Artículo 69

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.

Madrid, mayo de 1994

El Arquitecto Jefe del Departamento de Planeamiento,

Francisco Fernández-Liedo