

g) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

13*. Condiciones higienicas

a) Residuos gaseosos. la cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industria no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kg. por hora.

Quedean totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

b) Aguas residuales. Los materiales en suspensión contenidas en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

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

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

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

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono - sin estación depuradora -, el afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros afluentes puedan atentar, directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30° quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho limite.

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

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

c) Ruidos. Se permiten los Ruidos siempre que no se traspasen los 55 decibelios, medios estos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

14*. Condiciones generales

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenderse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (Orden de 31 de enero de 1.940) y Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, podrán reajustarse por el Instituto Nacional de Urbanización a las necesidades de cada caso concreto si las circunstancias especiales así lo demandaren.

API - 6. AMPLIACION POLIGONO INDUSTRIAL NUESTRA SEÑORA DE LOS ANGELES

Las ordenanzas de la Ampliación del Polígono Industrial Nuestrá. Señora de los Angeles corresponden a las ya recogidas del API-5 Polígono Industrial de Nuestra Señora de los Angeles.

API - 7. PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL DE VILLALOBON

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

En relación con las Ordenanzas Reguladoras del Polígono Industrial "VILLALOBON" (Palencia) y de la interpretación de la Ordenanza 9ª, las parcelas del tipo B, resultan en un alto porcentaje con una edificación inferior al 50% de la parcela bruta, y muchas de ellas con un índice muy bajo de aprovechamiento ya que aunque se permiten las industrias pareadas, se interpreta que el retranqueo lateral que se elimina deberá acumularse en el otro lateral para no aumentar su ocupación ni la edificabilidad real de la parcela.

Teniendo en cuenta la Ordenanza 13ª en la cual se señalan los máximos de ocupación y de superficie edificable para cada tipo de industria, resulta:

	OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA BRUTA	INDICE MAXIMO DE PISO
TIPO A	80 %	0,9 m ² /m ² .
TIPO B	70 %	0,8 m ² /m ² .
TIPO C	60 %	0,7 m ² /m ² .

A los efectos de obtener los máximos índices de ocupación y de superficie edificable de cada parcela, habrá que tener en cuenta los retranqueos obligatorios tanto de fachada como de linderos.

Para aclarar este extremo se propone la siguiente modificación de la Ordenanza 9ª, y que resultará con la siguiente redacción:

9ª. Edificación de las parcelas

a) - El tipo de edificación será:

TIPO A - Naves adosadas ente medianerías, con

excepción de las parcelas extremas de la agrupación, que tendrán un retranqueo lateral de 5 metros.

El retranqueo trasero será de 3 metros, no obstante en este tipo se permite eliminar este retranqueo siempre que el cerramiento tenga como mínimo un pie de espesor, sobresaliendo 1 metro sobre el faldón de la cubierta.

Superficie menor de 1.000 m².

TIPO B - Naves pareadas.

Retranqueo trasero de 5 metros y lateral de 5 metros a uno de los lados, pudiendo adosar a una de las parcelas contiguas formando edificación pareada.

Se tendrá en cuenta en el PROYECTO de Reparcelación que las parcelas sean Pares y se fijará el lindero de Retranqueo y el de pareamientos.

Superficie entre 1.000 y 3.000 m².

TIPO C - Edificación aislada.

Retranqueos laterales y traseros de cinco metros.

En ninguno de los TIPOS de parcela se podrán superar los índices máximos de ocupación y de piso señalados en la Ordenanza 13ª. (8 metros altura).

En cualquier caso el máximo permitido en cada situación, vendrá definido por la morfología de la parcela.

Superficie superior a los 3.000 m².

AMBITO DE APLICACION:

El ámbito de aplicación será la superficie delimitada por el Polígono Industrial de "VILLALOBON" (Palencia).

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

1ª.- TIPOS DE INDUSTRIA

TIPO A.- Industria pequeña con parcelas comprendidas entre 500 y - 1.000 m². Conjuntos de parcelas para naves adosadas.

TIPO B.- Industria media con parcelas comprendidas entre 1.000 a - 3.000 m². Parcelas para naves aisladas o pareadas.

TIPO C.- Industria General ó grande. Parcelas con superficie mayor a 3.000 m². Edificación aislada.

2ª.- PARCELA MINIMA

Se establece como parcela mínima indivisible la de 500 m².

3ª.- REPARCELACION

AGRUPACIÓN

Se permite la agrupación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones. Si la agrupación supone cambio a otro tipo de industria, se aplicarán las Ordenanzas correspondientes al nuevo tipo obtenido.

REPARCELACION

Se permite la reparcelación de parcelas de Categoría B y C para transformarlas en manzana de parcelas agrupadas del tipo A con las siguientes condiciones:

- Deberá tratarse de parcelas completas.
- La nueva ordenación de volúmenes no podrá suponer aumentos tanto de índices de ocupación como de superficies edificables previstos en el Plan Parcial.
- Se respetarán las alineaciones de fachada de las parcelas originarias.

d) El frente de fachada máximo de la agrupación de parcelas resultantes no excederá de 150 m. lineales. Si fuese necesario se proyectarán las nuevas vías particulares que den acceso a estos conjuntos de nuevas parcelas.

e) Para verificar el cumplimiento de lo anteriormente expresado, será preceptiva la presentación del correspondiente Estudio de Detalles, según especifica el Reglamento de Planeamiento en el Art. 65 y siguientes.

4ª.- COMPOSICION DE LAS PARCELAS

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

- Edificios para naves de fabricación o almacenaje
- Bloques representativos.
- Espacios libres para aparcamientos
- Construcciones accesorias.

a) - Edificios para naves de fabricación o almacenaje

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes, de la presente Ordenanza.

b) - Bloques Representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los usos relacionados con la industria y que no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 20,00 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c) - Espacios libres para aparcamientos

Los espacios para aparcamientos dentro de cada parcela, incluida la parte proporcional de accesos será la siguiente:

INDUSTRIA TIPO A - Será suficiente la zona de retranqueo de fachada, con acceso directo desde la calzada. El proyecto de edificación de la nave, incluirá un apartado para el tratamiento de las zonas de acera y zonas de servicios, de forma que no se pierda la accesibilidad en la conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos que discurren por ellas.

INDUSTRIA TIPO B - Lo mismo que para Industria tipo A, incluyendo en el proyecto de edificación la distribución del resto de los aparcamientos - en los espacios libres para cumplir con el anexo del Reglamento de Planeamiento, Arts. 3 y 11.

INDUSTRIA TIPO C - Los aparcamientos resultantes de aplicar el Anexo del Reglamento de Planeamiento se justificará en el proyecto de edificación de la nave.

EQUIPAMIENTO - Se justificarán en los respectivos Estudios de Detalle.

d) - Construcciones accesorias

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

Su emplazamiento, forma y volumen deberán justificarse debidamente y responderán a diseño acertado.

5a.- ESPACIOS COMUNES

Corresponde a:

- a) - Espacios libres de dominio y uso público
- b) - Servicios de interés público y social
- c) - Red viaria
- a) - Espacios libres de dominio y uso público

A ellos pertenecen las reservas de terreno para parques y jardines públicos.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su desarrollo, cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la Asociación de Propietarios del Polígono o el Ayuntamiento de la localidad correspondiente, y para ello será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle.

- b) - Servicios de interés público y social

A ellos pertenecen las reservas de terrenos para:

- b-1.- Parque deportivo
- b.2.- Equipamiento comercial
- b.3.- Equipamiento social

b.1.- Parque deportivo

Uso estrictamente deportivo. Se admiten toda clase de instalaciones de este tipo

b.2.- Equipamiento comercial

Será el constituido por servicio de interés general para los usuarios del polígono, tales como:

- Exposición y venta de productos industriales
- Cafetería y restaurante
- Oficinas bancarias
- Farmacia, etc.

b.3.- Equipamiento social

Será el constituido por servicios de interés general tales como:

- Servicios médico-sanitarios
- Correos, telégrafos y Telex
- Guarderías
- Reten de bomberos
- Central de mecanización contable
- Capilla, biblioteca, sala de juntas, etc.

Para el desarrollo de los usos descritos en b.1. b.2. y b.3. será preceptivo un estudio de detalle, que deberá ser aprobado por el Organismo Urbanístico competente.

La dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento será de una por cada 100 m². construidos, de las cuales, el 50% como mínimo se ubicará en superficie.

c) - Red viaria

Salvo en casos excepcionales debidamente justificados - queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas

de tráfico, que deberá quedar resuelto en el interior de las parcelas, de acuerdo con el Art. 4º c) de las presentes Ordenanzas.

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

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

6a.- EDIFICACION PARCIAL DE PARCELAS

Quando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; - si bien deberán cubrir el 30% en planta, de los m². de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de la Ordenanza 1ª, y a todas las normas y prescripciones de las restantes. En cualquier caso, dicha superficie será superior a 500 m². construidos.

En lo que se refiere al frente de fachada principal, será preceptivo que se cubra con edificaciones (bloque representativo ó naves de fabricación) un mínimo de los 2/3 del frente útil de fachada, entendiéndose por tal el resultante de deducir los retranqueos laterales al frente de parcela.

En las industrias de tipo A será obligatoria la edificación total de la parcela en una sola fase.

7a.- COMPOSICIONES DE LOS FRENTES DE FACHADA

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a) - Los bloques representativos deberán ubicarse a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

RETRANQUEOS MÍNIMOS:

FRONTAL: Industrias TIPO A Y B - 5 m.
TIPO C - 10 m.

Parcela de esquina: Se mantendrá el retranqueo frontal a lo largo de toda la fachada al viario.

Si por motivos debidamente justificados, en el proyecto de edificación, resultaran medianerías al descubierto, éstas deberán tener acabado con la calidad de fachada y así lo construirá el que la origine.

- b) - En las parcelas tipo C cuando el frente de fachada útil - no se haya cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16,00 y máximo de 35 metros contados desde el límite de la parcela. - En las de tipo A y B no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono. En las parcelas del tipo A y B se podrá eliminar este cerramiento, para acceder a las plazas de aparcamiento del frente de fachada. En el proyecto de edificación se incluirá el tratamiento de la urbanización de esta zona, tal como se indica en la Ordenanza 4ª c.

- c) - Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, = podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambos.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del polígono velará = por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el = párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

8a.- SOLUCIONES DE ESQUINA

Con objeto de asegurar la debida viabilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina se mantendrá el retranqueo que le corresponda según tipo de industria, a lo largo de toda la zona curva. El acceso a estas parcelas se situará, de forma que no interfiera en el cruce de las calzadas.

9a.- EDIFICACION DE LAS PARCELAS

a) - El tipo de edificación será:

TIPO A - Naves adosadas entre medianerías, con excepción de las parcelas extremas de la agrupación que tendrán un retranqueo lateral de = 5 metros.

El retranqueo trasero será de 3 metros, no obstante en este tipo se permite eliminar este retranqueo siempre que el cerramiento tenga como mínimo un pie de espesor, sobre saliendo 1 metros sobre el faldón de la cubierta.

TIPO B - Naves pareadas, retranqueo trasero de 5 m. y lateral de 5 m. a uno de los lados, pudiendo adosar a una de las parcelas contiguas formando edificación pareada.

TIPO C - Edificación aislada, retranqueos laterales y traseros de 5 metros.

En ninguno de los TIPOS de parcela se podrán superar los = índices máximos de ocupación y de piso señalados en la Ordenanza 13ª.

En cualquier caso el máximo permitido en cada situación, = vendrá definido por la morfología de la parcela.

Los espacios obtenidos a causa de los retranqueos podrán = utilizarse como aparcamiento pavimentado y señalizado de = acuerdo con lo estipulado en las presentes Ordenanzas. Podrán tolerarse marquesinas con vuelo máximo de 3 m. en proyección horizontal abiertas por su frente y laterales en = casos debidamente justificados.

Queda prohibido usar de estos espacios como depósitos de = materiales, vertido de desperdicios o cualquier clase de = instalación auxiliar provisional o definitiva.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites = de parcelas que se establezcan.

Las líneas medianeras laterales y traseros objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo. En las Industrias = de Tipo C el frente de fachada se materializará con cerca = tipo en todo su perímetro excepto las zonas de acceso, que se proyectarán puertas diáfanas de altura 2 m. El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la = cerca deberá ser de 2 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno lo hagan = necesario, el basamento macizo de fábrica se escalonará = entre 0,20 y 1 metro.

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

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachada, 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 caso de construir un propietario antes = que los colindantes, deberá justificar en el proyecto la = diferencia de nivel con aquellos.

b) - En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre si como mínimo 6 metros.

c) - La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de 11 metros contados desde la rasante de la calle en el punto medio del frente de fachada, hasta el intradós del último forjado.

El número máximo de plantas que se admite sobre rasante de calle será de tres, y la altura mínima libre de cada una de ellas será de 2,50 m.

En las parcelas superiores a 20.000 m²., la situación y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 16 = metros y, a 35 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

En este caso la altura del bloque representativo, será de = 16 metros.

d) - En cualquier caso ninguna edificación rebasará los 16 = metros de altura medidos en la forma que se indica en el apartado c).

En las parcelas superiores a 20.000 m². y en casos excepcionales debidamente justificados podrá rebasarse la limitación anterior, siempre que se realice un estudio previo de composición de volúmenes, que deberá ser aprobado por los = organismos competentes.

e) - Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquéllos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro = sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones = que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones de viviendas o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios puedan componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

f) - 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 menos de 1/8 de la superficie útil del local.

g) - Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

10ª.- ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES

a) - Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

b) - Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las Empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

- c) - Tanto las parades medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- d) - Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- e) - 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 entienden por paramentos de fachada las que dan frente a - cualquier vía pública.
- f) - 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 dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- g) - 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.

11a.- INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

a) - Extintores manuales

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

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

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

- En bloque representativo: Un extintor por planta, situado en la caja de escalera y como mínimo cada 200 m². construidos ó fracción.

- En naves de fabricación ó almacenaje: Un extintor cada 200 m². ó fracción

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

b) - Equipos de manguera

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

- b.1.) Toma de lá red general, con llave de paso y válvula de retención.
- b.2.) Conducción de diámetro mínimo 40 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- b.3.) Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en paramentos verticales a 120 centímetros del pavimento y con las características específicas en la norma UNE 23.091.

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red

general de distribución de agua al polígono, fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegure la existencia de una presión mínima de 5 atmósferas en la red antiincendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la cante del pavimento y en las zonas de retroancho de parcela ó en espacios libres de la misma, no permitiendo su ubicación en el interior de oficinas ó naves.

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

- Bloque representativo: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 metros ó fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación ó almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 40 metros ó fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación ó almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m². de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 m². en este 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 del Tipo A (industria pequeña) 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.

12a.- USOS

a) Industria General.- Áreas totalmente dedicadas a establecimientos industriales.

a.1. Uso residencial

Se permiten únicamente las destinadas a vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

Se permiten como máximo 300 m². de vivienda por cada hectárea de terreno. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m²., ni superior a 150 m².

Industria tipo A - Una vivienda mínima en la zona representativa, con entrada independiente de la industria.

Industria tipo B - Máximo dos viviendas, en el grupo representativo, siempre que tengan entrada independiente de la general de oficinas.

Industria tipo C - Se considerarán como construcciones/ accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes, con carácter unifamiliar y un único acceso por vivienda.

No podrán incluirse en los edificios representativos ni alojarse en semisótanos.

a.2. Industria y Oficinas

Se admiten categorías 2ª, 3ª y 4ª en situación 4ª según la normativa del P.G.O.

b) Industria no molesta.- Áreas totalmente industriales que no produzcan humos, gases ó productos nocivos ó peligrosos, ni los evacuen.

- b.1. Residencial - igual que a.1.
 b.2. Industria y Oficinas - Igual que a.2.
 c) Uso de garajes

Se permite el uso de garajes.

d) Uso de Comercios

Además de la zona de equipamiento comercial especificada en la Ordenanza 5a. b-2) se permiten los usos definidos en las 2ª, 3ª y 4ª Categorías industriales establecidos en la Norma/ del P.G.O.U. En casos especiales, debidamente justificados, se podrá permitir el establecimiento de instalaciones terciarias, previo informe favorable de la Corporación Municipal.

e) Oficinas

Según los apartados a y b de la presente Ordenanza.

f) Uso público y cultural

Se permiten actividades docentes y culturales de interés público y directamente relacionadas con la actividad industrial.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

g) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

Como complemento a los usos anteriormente expresados, se transcriben las Normas Generales de Edificación del P.G.O.U. referente al Suelo Industrial en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª, así como de la situación 4ª permitida en el P.I. Villalobón.

2ª Categoría

Definición: Instalaciones compatibles con el uso residencial, pero con ciertas limitaciones, a causa de sus posibles molestias.

Instalaciones comprendidas en esta categoría:

Quedan comprendidas en la 2ª Categoría aquellas instalaciones relacionadas en la categoría anterior, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas, sin alcanzar los máximos que a continuación se expresan, así como las instalaciones profesionales de servicio y garajes, pequeños talleres, industrias de servicio y garajes, que requieran contacto directo y frecuente con el público y que, sin embargo, no transmitan molestia alguna al exterior ni puedan originar peligro especial, por estar corregidos convenientemente ambos extremos, así como no produzcan una atracción de tráfico peatonal o rodado, ni almacenaje de mercancías que creen interferencias con el desenvolvimiento de la vida residencial, con superficies inferiores a 1.000 m². potencia instalada inferior a 20 CV y nivel sonoro inferior a 50 decibelios.

Ejemplos:

Tienda de comestibles, garaje privado, reparación de electrodomésticos, gestoría y agencia de seguros, etc.

3ª Categoría

Definición: Instalaciones compatibles con el uso residencial, pero requiriendo independencia absoluta de accesos y ambientes.

Instalaciones comprendidas en esta categoría:

Quedan comprendidas en la 3ª Categoría aquellas instalaciones relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas, sin

alcanzar los máximos que a continuación se expresan, así como las instalaciones de tipo oficinas, comercial e industrial, que o bien requieren intenso contacto con el público, o bien generan un tráfico peatonal o rodado intenso, o bien requieren un almacenaje de productos importante, o bien producen molestias de tipo de ruido, vibración u olores, que podrá transmitirse a

edificaciones contiguas, o bien interfieran las circunvalaciones de tipo residencial, con superficies inferiores a 3.000 m²., potencia instalada inferior a 100 CV y nivel sonoro inferior a 60 decibelios.

Ejemplos:

Grandes galerías comerciales, talleres de reparación de automóviles, fábrica de confecciones, electrónica, imprenta, almacenes, etc.

4ª Categoría

Definición: Instalaciones de uso urbano (industrial), pero incompatibles con el uso residencial.

Instalaciones comprendidas en esta categoría:

Quedan comprendidas en la 4ª Categoría aquellas instalaciones relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas, sin alcanzar los máximos que a continuación se expresan, así como las instalaciones de tipo industrial que ya sea por estar comprendidas dentro de las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sin posibilidad de corrección, o bien por la necesidad de tráfico rodado pesado o bien por la producción de ruido, vibraciones u olores, requieren situarse en áreas independientes a las de uso residencial, sin limitación en cuanto a superficie y potencia instalada y un nivel sonoro inferior a 90 decibelios.

Ejemplos:

Todas las industrias en general, excepto las altamente peligrosas, insalubres o nocivas o de carácter agropecuario.

3.- Situaciones

4ª Situación - En manzana exclusivamente industrial.

13.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Altura máxima de la edificación:

- Bloque representativo según se indica en la Ordenanza 9ª.
- Fabricación y Almacenaje, 8 m. contados desde el nivel de Pa Baja hasta el intradós o tirante de la nave. (En casos justificados el Ayuntamiento estudiará el caso específico para aceptar mayores alturas de nave).

Factor de ocupación:

Se entiende por factor de ocupación, el porcentaje que representa la superficie de proyección horizontal de las plantas de cubierta en relación con la superficie total de la parcela.

Los factores de ocupación, serán los siguientes:

- Parcelas Tipo A - 80%
- Parcelas Tipo B - 70%
- Parcelas Tipo C - 60%

Índices de piso:

Se entiende por índices de piso, la relación entre la superfi-

cie máxima construida por aplicación de la presente Ordenanza y la superficie total de parcela.

- a) En manzanas de uso industrial
 - Tipo A - 0,90 m²/m².
 - Tipo B - 0,80 m²/m².
 - Tipo C - 0,70 m²/m².

- b) Equipamiento Comunitario
 - Comercial-Social 0,60 m²/m².
 - Parque Deportivo 0,20 m²/m².

14a.- CONDICIONES HIGIENICAS

a) - Emissiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el polígono, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (B.O.E. 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/ 1975 de 6 de febrero (B.O.E. 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

b) - Aguas residuales

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

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

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

Al final de las Ordenanzas se reseñan parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos, elaborada por la Dirección General de Sanidad, cuyo cumplimiento obliga a todas las industrias que se instalen en los polígonos promovidos por la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo.

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

c) - ruidos

Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los decibelios medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere e indicados en las Normas del P.C.O.U.

15a.- CONDICIONES GENERALES

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

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (B.O.E. 16-3-71) 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 sus Cauces y demás disposiciones complementarias.

b) - Cuando de la aplicación de las distintas Normativas vigentes exista contradicción en la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que contemple menor aprobación.

c) - Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno ó varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en dicho caso concreto.

d) - Será de aplicación la Ordenanza Complementaria aprobada, así como la Normativa Municipal para el trámite de construcciones en el polígono VILLALOBON.

Parámetro	Unidad de medidas	Concentración a no sobrepasar en más del	
		50 por 100 de muestras	10 por 100 de muestras
Grasas y aceites	mg/l.	10	20
Turbidez	U J T	50,0	75,0
pH	Unidades pH	entre 6,0-9,0 en todo momento	
Cadmio	mg/l.	0,5	1,0
Cromo total	mg/l.	1,5	3,0
Cobre	mg/l.	0,5	1,0
Plomo	mg/l.	7,5	15,0
Mercurio	mg/l.	0,05	0,10
Niquel	mg/l.	5,5	11,0
Plata	mg/l.	0,025	0,05
Zinc	mg/l.	3,5	7,0
Arsenio	mg/l.	3,0	6,0
Cianuros	mg/l.	5,0	10,0
Cloro residual total	mg/l.	1,0	2,0
Compuestos fenólicos	mg/l.	0,5	1,0
Amoniaco (como nitrógeno)	mg/l.	40,0	60,0
Hidrocarburos clorados	mg/l.	0,003	0,006
Toxicidad	u	7,5	10,0