

**SEPE**

MODIFICACION DE LOS PLANES GENERALES DE MURCIA Y ALCANTARILLA  
EN EL AMBITO DEL POLIGONO INDUSTRIAL "OESTE"

3. ANEXO A LAS ORDENANZAS

FASE I



Mayo 1991

### ORDENANZAS REGULADORAS

Se introducen las siguientes puntuaciones:

- En las Ordenanzas 5<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup> y 14<sup>a</sup> se modifica "Gerencia de Urbanización" (Organismo extinguido) por Gerencia del Polígono, añadiendo = .... de acuerdo con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

- Ordenanza 12<sup>a</sup>, apartado a):

Se añade un párrafo en el que se posibilita la implantación de industrias afectadas por el Reglamento de Actividades Insalubres y Peligrosas, siempre que se implanten medidas correctoras necesarias, impuestas por el Organismo competente y con informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.



POLIGONO INDUSTRIAL "OESTE" DE  
MURCIA Y ALCANTARILLA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

ORDENANZAS REGULADORAS

1a.- CATEGORIA DE  
INDUSTRIA

I.- Industria grande con superficie de parcela superior a 7.000 m<sup>2</sup>: Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

II.- Industria media grande con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m<sup>2</sup>. Un único acceso y aparcamientos en el interior de la parcela.

III.- Industrias ligeras y medias-ligeras, con superficies de parcelas comprendidas entre 500-1.500 y 1.500-3.000 m<sup>2</sup>. respectivamente. Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites posteriores a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

2a.- SEGREGACION DE  
PARCELAS

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m<sup>2</sup>., pudiendo el Servicio correspondiente de la Gerencia subdividir parcelas, respetando la limitación anterior.

3a.- AGRUPACION DE  
PARCELAS

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.



La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4a.- COMPOSICION DE PARCELAS

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

a.- Edificios para naves de fabricación o almacénaje.

b.- Bloques representativos.

c.- Espacios libres para aparcamientos.

d.- Construcciones accesorias.

a.- Edificios para naves de fabricación o almacénaje. 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 que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Entre ellos se cuentan los destinados a los servicios sociales de los obreros y empleados: comedores, cocinas, vestuarios, servicios médicos y asistenciales etc.



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 15,00 metros en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas bandas.

c.- Espacios libres para aparcamientos. La superficie libre destinada para aparcamientos previstos, dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje (incluidas en el apartado a).

Quedan excluidas de esta norma las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueo dispuesta en la Ordenanza nº 7.

d.- Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda, etc.

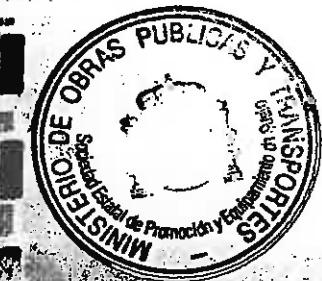
Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño aparte.

La altura de las chimeneas será como mínimo  $H = 1,5 h$ , siendo "h" la altura del edificio vecino más alto.

Corresponden a:

a.- Espacios libres de dominio y uso público.

5a.- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL Y =  
= ESPACIOS LIBRES DE =  
= DOMINIO Y USO PUBLICO.



b.- Equipamiento comercial-social y P. deportivo

c.- Red viaria

a.- Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración del polígono.

b.- Equipamiento. - Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter = administrativo, deportivo o cultural.

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

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta= de periódicos, farmacia, cafetería, mate= rial de oficina, agencia de viaje y ban= cos.

Quedarán ubicados en el recinto reserva= do a centros administrativos.

c.- Red viaria. Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido



el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

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

Unicamente se permite el aparcamiento de vehiculos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a este fin. La Gerencia del Polígono, podrá destinar a este uso parte de las áreas centrales de eje fundamental viario, de acuerdo con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

#### 6a.- EDIFICACION PARCIAL DE PARCELAS

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta, de los m<sup>2</sup>. 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 4a y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

#### 7a.- COMPOSICION DE LOS FRENTE DE FACHADA

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al Plano de Urbanización del Proyecto del Polígono, ateniéndose a las siguientes normas:



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

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir de la alineación prevista en las industrias de I) categoría y 5,00 metros en las restantes.

Si en una alineación de calles hubiese parcelas correspondientes a distintos tipos, la Gerencia del Polígono fijará el retranqueo de acuerdo con las normas establecidas para la dominante en la parte de manzana que da a la calle en cuestión, de acuerdo con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. En principio se considerará dominante aquella que dé en fachada al menos los dos tercios.

→ Las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones, representativa o industrial se retranquearán en la no representativa, 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de 3 metros. En cualquier caso, la Gerencia indicará a su criterio, a qué calle deben dar frente dichas edificaciones.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.



- b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

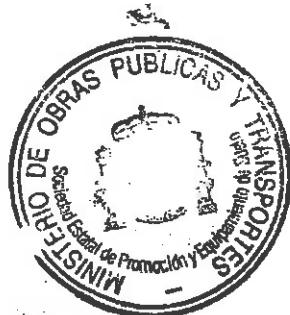
El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a 5,00 metros y la edificación será continua.

- c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se halla cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 6,00 y máximo de 25 metros contados desde la alineación establecida, en las parcelas de I = categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

- d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde y 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 visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán ligadas a dejar libre, como mínimo -al menos en planta baja- el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva con los dos tramos rectos.

## 9a.- EDIFICACIONES DE LAS PARCELAS

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3,00 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificaciones deberán retranquear se posteriormente 5,00 metros como mínimo, en = el caso de parcelas colindantes en sus límites = traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría no  
están obligadas a los retranqueos anteriores  
expresados, admitiéndose paredes medianeras en  
entre parcelas colindantes.

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

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2,00 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre ba-



samento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o límite que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

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.

- b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viajero.
- c) La altura máxima del bloque representativo y constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m<sup>2</sup>. la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15,00 m. y a 25,00 metros el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada, no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.



En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 metros sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.

→d) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.

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

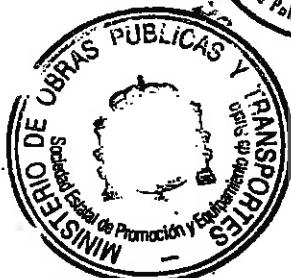
En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de pase o almacenes, los patios puedan componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4,00 metros.

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 menor 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, salvo casos excepcionales y absolutamente justificados por el proceso industrial y siempre que se haya construido un sistema de =



ventilación o climatización con arreglo a un -- proyecto aprobado y que sea periódicamente revisada.

10a.-ESTETICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.

- a) Se prohíben los elementos estilísticos.
- b) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- c) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su = verdadero valor.
- d) Se permiten los revocos siempre que estén bien = terminados. Las empresas beneficiarias quedarán= obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- e) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán = tratarse como una fachada, debiendo ofrecer la = misma calidad que la fachada.
- f) 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 atmósfericos. Las empresas beneficiarias son las responsables -en todo momento- de su buen estado de = mantenimiento y conservación.

11a.-CONDICIONES DE SEGURIDAD

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m<sup>3</sup>. edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.



## 12a.- U S O S

- a) Uso de industria. Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961). No obstante, podrán ser autorizadas aquéllas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable del Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan el emplazamiento dentro del polígono y con el informe favorable del Ayuntamiento.
- b) Uso de viviendas: Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300 m<sup>2</sup>. construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 m<sup>2</sup>. ni superior a 150,00 m<sup>2</sup>. Tampoco se permitirá más de una vivienda por parcela, no permitiéndose ninguna en las parcelas menores de 500,00 m<sup>2</sup>.

En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes. En estas parcelas se podrán permitir dos viviendas, con el total máximo citado de 300,00 m<sup>2</sup>.

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

En las industrias de los grupos II y III se po-



drán construir las viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada = independiente de la general de oficinas.

- c) Uso de garajes. Se permite el uso de garajes.
- d) Uso de comercios. Se permite el uso comercial = con las restricciones impuestas en la Ordenanza 5a, apartado b).
- e) Uso de oficinas.. Se permite el uso de oficinas = relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las= Ordenanzas 4a y 5a.

Se autorizan tambien el uso bancario, el de centrales mecanizadas de cálculo y contabilidad y= el de oficinas técnicas de proyectos y asistencia a las industrias, siempre que instalen sus = oficinas en las parcelas reservadas a centros administrativos.

- f) Uso público y cultural. Además del uso deportivo y cultural en las parcelas destinadas específicamente a este fin, se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la = industria establecida.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

- g) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

#### 13a.- CONDICIONES HIGIENICAS

- a) Residuos gaseosos. La cantidad máxima de polvo = contenida en los humos o gases emanados por las=



industrias no excederá a 150 gramos por metro cúbico.

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

Quedan totalmente prohibidas las emisiones de polvo o gases nocivos.

b) Aguas residuales. Los materiales en suspensión contenidos 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 expresado en N (NH<sub>4</sub>) 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 de depuración-, el afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros efluentes, 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 30º quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración = necesarios para no sobrepasar dicho límite.

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

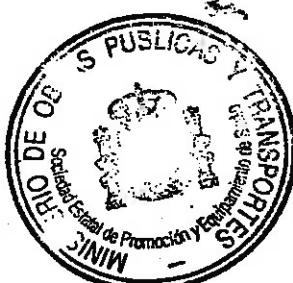
Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

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

#### 14a.- CONDICIONES GENERALES

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse 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 Causas y demás disposiciones complementarias.

Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas podrá reajustarse por SEPES a las necesidades de cada caso concreto si circunstancias especiales así =



lo demandaren y de acuerdo con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.



L.D AG/US/91



Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo. MOFU

**MODIFICACION DE LOS PLANES GENERALES  
DE MURCIA Y ALCANTARILLA  
EN EL AMBITO DEL**

**POLIGONO INDUSTRIAL "OESTE"**

**(TEXTO REFUNDIDO)**

Fecha:

JULIO 1991

**SEPE**

MODIFICACION DE LOS PLANES GENERALES DE MURCIA Y ALCANTARILLA  
EN EL AMBITO DEL POLIGONO INDUSTRIAL "OESTE"

2<sup>a</sup> Fase

2. ORDENANZAS REGULADORAS



Mayo 1991

MODIFICACION DE LOS PLANES GENERALES DE MURCIA Y ALCANTARILLA  
EN EL AMBITO DEL POLIGONO INDUSTRIAL "OESTE".

---

2. ORDENANZAS REGULADORAS

---

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

---

- Art. 1.- GENERALIDADES
- Art. 2.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA
- Art. 3.- MANZANA
- Art. 4.- POLIGONO
- Art. 5.- ETAPA
- Art. 6.- FASE
- Art. 7.- LINDEROS
- Art. 8.- RASANTE
- Art. 9.- RETRANQUEOS
- Art. 10.- MEDICION DEL RETRANQUEO
- Art. 11.- LINEA DE FACHADA O EDIFICACION
- Art. 12.- SUPERFICIE OCUPADA
- Art. 13.- COEFICIENTE DE EDIFICACION
- Art. 14.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE
- Art. 15.- ALTURA DE LA EDIFICACION
- Art. 16.- ALTURA DE LA PLANTA
- Art. 17.- ALTURA LIBRE DE LA PLANTA
- Art. 18.- VOLUMEN EDIFICABLE
- Art. 19.- EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA
- Art. 20.- EDIFICABILIDAD MEDIA
- Art. 21.- INDICE DE PISO EN PARCELA
- Art. 22.- INDICE MEDIO DE PISO
- Art. 23.- EDIFICACION AISLADA
- Art. 24.- EDIFICACION PAREADA
- Art. 25.- EDIFICACION ADOSADA



## (A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

### Art. 1 GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, dentro del Polígono Industrial "Oeste", en los Términos Municipales de Murcia y Alcantarilla, en Suelo clasificado por el P.G.O.U. de Murcia como Suelo Urbano, Zona 5 "Planes Parciales".

En los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas, se cumplirá lo dispuesto en el P.G.O.U. en sus apartados de Normas Urbanísticas y Ordenanzas Edificatorias.

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

### Art. 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.

### Art. 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.

### Art. 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.



## Art. 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.

## Art. 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).

## Art. 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 al frontal.
- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

## Art. 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).

Art. 9 RETRANQUEO

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

Art. 10 MEDICION DEL RETRANQUEO

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 13 COEFICIENTE DE OCUPACION

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

Art. 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.



**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 19 EDIFICABILIDAD DE PARCELA**

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

**Art. 20 EDIFICABILIDAD MEDIA**

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



Art. 21 INDICE DE PISO EN PARCELA

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

Art. 22 INDICE MEDIO DE PISO

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

Art. 23 EDIFICACION AISLADA

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

Art. 24 EDIFICACION PAREADA

Es la agrupación formada por dos edificios adosados por una fachada lateral común y construidos sobre parcelas independientes.

Art. 25 EDIFICACION ADOSADA

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



**(B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

---

**B.1. CLASIFICACION DEL SUELO**

---

**B.2. CALIFICACION DEL SUELO**

---

Art. 26.- CLASIFICACION DEL SUELO

Art. 27.- ZONAS

Art. 28.- USO INDUSTRIAL

Art. 29.- USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL

**B.3. ESTUDIOS DE DETALLE**

---

Art. 30.- GENERALIDADES

**B.4. PARCELACIONES**

---

Art. 31.- GENERALIDADES

Art. 32.- TIPOS DE PARCELAS

Art. 33.- PLANO PARCELARIO

Art. 34.- AGRUPACION DE PARCELAS

Art. 35.- SEGREGACION DE PARCELAS

**B.5 PROYECTOS DE URBANIZACION**

---

Art. 36.- GENERALIDADES

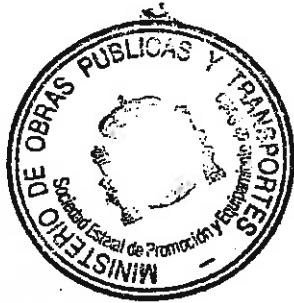
Art. 37.- RED VIARIA

Art. 38.- ALCANTARILLADO

Art. 39.- RED DE AGUA

Art. 40.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA

Art. 41.- ALUMBRADO PUBLICO



## 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 Planeamiento y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

### B.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

- Art. 26 El territorio ordenado por el presente documento está clasificado a los efectos de régimen jurídico de suelo, como Suelo Urbano.

### B.2.- CALIFICACION DEL SUELO

- Art. 27 ZONAS

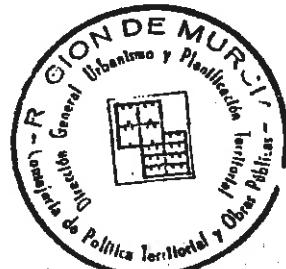
Dentro del ámbito de planeamiento, la ordenación física pormenorizada distingue las siguientes zonas:

#### ZONAS EDIFICABLES

- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL
- PARQUE DEPORTIVO
- SERVICIOS URBANOS

#### ZONAS NO EDIFICABLES

- VIARIO
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO  
Y USO PUBLICOS



Art. 28

## USO INDUSTRIAL

Corresponde al suelo de parcelas destinadas a los establecimientos cuya finalidad es la transformación de primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía y sin límite de potencia, bien para su consumo inmediato o bien como preparación para 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.

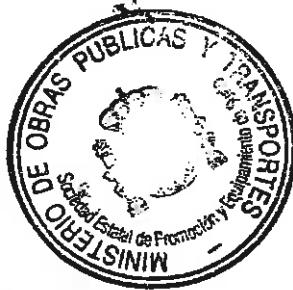
Art. 29

## USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL

Se consideran compatibles con el uso industrial, actividades no específicamente industriales, como laboratorios, centros informáticos y en general todas las que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación como pueden ser las de oficinas y las de venta y distribución de los productos correspondientes, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha. Entre ellas se cuentan las destinadas a los servicios personales de los obreros y empleados: comedores, cocinas, vestuarios, servicios médicos y asistenciales, etc.

Estos usos se admitirán vinculados a la industria en los Bloques Representativos, o independientes a ellas en parcelas exclusivas. En este último caso, sin desvirtuar el uso industrial preferente.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 52 de estas Ordenanzas.



El uso de garaje y estacionamiento como complementario al industrial o sobre parcela exclusiva.

El uso deportivo en instalaciones propias de una industria y sin fines lucrativos.

#### B.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

##### Art. 30 GENERALIDADES

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc.

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

#### B.4.- PARCELACIONES

##### Art. 31 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.

##### Art. 32 TIPOS DE PARCELAS

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

A) CATEGORIA III, industria ligera y media ligera,, con superficie de parcela comprendida entre 500 y 3.000 m<sup>2</sup>. Frente mínimo de 20 m. y forma que permita inscribir un círculo de diámetro el frente mínimo.



A su vez se divide en dos tipos:

- parcelas menores de 1.500 m<sup>2</sup>
- parcelas de 1.500 a 3000 m<sup>2</sup>

- B) CATEGORIA III, industria media-grande, con superficie de parcela superior a 3.000 m<sup>2</sup> y hasta 7.000 m<sup>2</sup>. Frente mínimo de 25 m. y forma que permita inscribir un círculo de diámetro el frente mínimo.
- C) CATEGORIA I, industria grande, con superficie de terreno mayor de 7.000 m<sup>2</sup>. Frente mínimo de 30 m. y forma que permita inscribir un círculo de diámetro el frente mínimo.

E. modif. Art. 33 PLANO PARCELARIO

En la presente Modificación 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.

J. modif. Art. 34 AGRUPACION DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

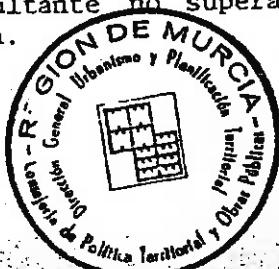
Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

J. modif. Art. 35 SEGREGACION DE PARCELAS

La parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup> para la Categoría III.

No obstante, se permitirá la división de parcelas de Categoría III, para formar otras de menor tamaño para edificación adosada (tipo NIDO), siempre que cumplan los siguientes requisitos:

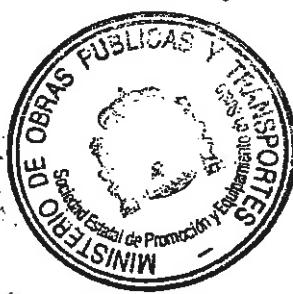
- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 250 m<sup>2</sup>, su frente no será menor de 10 m. y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.



- b) La segregación mantendrá los parámetros de ocupación, retranqueos, etc. de la parcela originaria, siendo los espacios libres de parcela en proindiviso. La distancia entre los frentes de las industrias NIDO permitirán maniobra y tendrán un mínimo de 13 m. El acuerdo curvo entre tramos rectos tendrá un radio interior de 8 m, al menos, y los fondos de saco, si los hubiera, tendrán un diámetro exterior mínimo de 25 m.
- 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) En caso de que la segregación de industrias no responda a un proyecto edificatorio único para toda la parcela primitiva, será preciso un Estudio de Detalle que refleje la ordenación y parcelación resultante.

En parcelas de las Categorías II y I se podrán segregar parcelas con superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> y 750 m<sup>2</sup>, y frentes mínimos de 12 m. y 15 m, respectivamente, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) El retranqueo respecto a los diferentes linderos que era obligado para las parcelas originarias habrá de respetarse con las edificaciones de las subparcelas.
- b) Respecto a los nuevos linderos interiores y al resto de condiciones de edificación habrá de respetarse lo que corresponda a la categoría en la que se encuadre cada subparcela en su nueva condición. Se permitirá la construcción adosada a un lindero para formar una edificación adosada siempre que se trate de un proyecto unitario.
- c) La ocupación y superficie total edificable del conjunto no superarán las de la parcela o parcelas primitivas. Las condiciones para el espacio de comunicación interior y acceso a subparcelas serán las fijadas para la Categoría III y será adscrito en proindiviso.
- d) También será de aplicación lo expuesto para la Categoría III en los apartados c) y d).



**E.3.- PROYECTOS DE URBANIZACION****Art. 36 GENERALIDADES**

El Proyecto de Urbanización estará constituido por los documentos exigidos por el Reglamento de Planeamiento (Art. 15 de la Ley del Suelo y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento) y por el 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 expuestas a continuación.

**Art. 37 RED VIARIA**

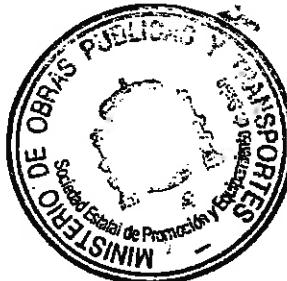
Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General del MOPU (1.975).

**Art. 38 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 cm.; serán de hormigón vibrado o centrifugado.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 60 m. (excepto en emisario).
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.



## Art. 39 RED DE AGUA

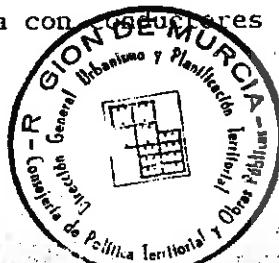
Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de fibrocemento con diámetro mínimo de 100 mm.
- 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 0,5 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.

## Art. 40 REDES DE ENERGIA ELECTRICA

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

- El consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación será de 250 KVA/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 aérea, con conductores aislados, y/o subterránea con conductores P.R.C.
- La red de baja tensión (B.T.) será de tipo trenzada con conductores aislados y/o subterránea con conductores P.R.C.



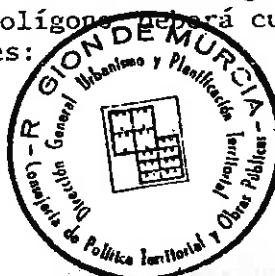
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la compañía distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

#### Art. 41 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 9 m. según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico 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 y apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.
- 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 y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T.

Para las vías de acceso e interiores del Polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1.075) 2a Edición de la Comisión Inte nacinal de L'Eclairage, el alumbrado público del Polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:



Luminación media. 1 cd/m<sup>2</sup>.

Uniformidades	<u>L.min.</u>	= 0,4
	<u>L.med.</u>	
Deslumbramiento	<u>L.min.</u>	= 0,5
	<u>L.med.</u>	
	Molesto:	4
	Perturbador:	20



**(C) NORMAS DE EDIFICACION**

**C.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS**

**PUBLICAS**

Art. 42.- LICENCIAS

Art. 43.- ACCESO A PARCELAS

Art. 44.- NIVELES DE EDIFICACION Y RAMPAS

Art. 45.- CONSTRUCCIONES DE PARCELAS

Art. 46.- APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA

Art. 47.- APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

**C.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

Art. 48.- NORMATIVA GENERAL

Art. 49.- EDIFICACION PARCIAL DE PARCELAS

**C.3. CONDICIONES DE VOLUMEN**

Art. 50.- ELEMENTOS COMPUTABLES

Art. 51.- ELEMENTOS EXCLUIDOS

**C.4. CONDICIONES DE USO**

Art. 52.- USOS PROHIBIDOS

Art. 53.- USOS TOLERADOS

Art. 54.- USOS OBLIGADOS

**C.5. CONDICIONES HIGIENICAS**

Art. 55.- EMISIONES GASEOSAS

Art. 56.- AGUAS RESIDUALES

Art. 57.- RUIDOS

**C.6. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Art. 58.- INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA  
EL FUEGO

Art. 59.- APLICACION DE LAS NORMAS HIGIENICAS Y DE  
SEGURIDAD

**C.7. CONDICIONES ESTETICAS**

Art. 60.- GENERALIDADES



**C) NORMAS DE LA EDIFICACION****C.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN  
RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS****Art. 42 LICENCIAS**

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1º 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.

**Art. 43 ACCESOS A PARCELAS**

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m. ni menor de 3.50 m.

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

**Art. 44 NIVELES DE EDIFICACION Y RAMPAS**

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 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 2%.



**Art. 45 CONSTRUCCIONES EN 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 occasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

**Art. 46 APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA**

Se disponen aparcamientos en línea en vías secundarias y próximos a las áreas destinadas a industrias en parcela pequeña, sin sobrepasar el máximo del 50% del número de total de plazas previsibles, de acuerdo con el Art. 7.d) del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

**Art. 47 APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS**

En el interior de las parcelas de Categoría III, con superficie inferior a 1.500 m<sup>2</sup>, será suficiente a efectos de aparcamiento con las plazas que puedan disponerse en la zona de retranqueo y las que, en su caso, le corresponda en su frente de calle tras deducir la ocupada por el acceso.

En el interior de las parcelas de las Categorías I, II y en las de Categoría III, con superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup>, deberá resolverse el número de plazas de aparcamiento exigido por el Reglamento de Planeamiento. De dicho número podrán deducirse, en su caso, las plazas que pudieran corresponderles en su tramo de fachada tras restar las plazas ocupadas por 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.



## C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

### Art. 48 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, 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.

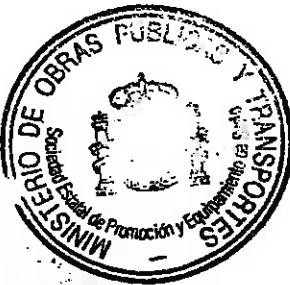
En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5,00 m. entre edificios con fachadas a vías principales y de 3,00 m. entre edificios con fachadas a vías interiores de parcelas.

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 de aquélla si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes. La dimensión mínima de patio no será nunca inferior a 4,00 m.

En parcelas industriales la superficie construida del Bloque Representativo no excederá del 25% de la superficie total construida de la parcela.

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.



Alminacker 11/11/1994

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 en todo momento respetadas.

#### Art. 49 EDIFICACION PARCIAL DE PARCELAS

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, pero en cualquier caso deberán cubrir el 30 % de la superficie de ocupación máxima, que no será nunca inferior a 250 m<sup>2</sup>, y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de Ordenanzas Particulares. Así mismo, se cubrirá al menos los 2/3 del frente de parcela, descontando retranqueos laterales.

#### 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:



## Art. 50 ELEMENTOS COMPUTABLES

Quedan incluidos en el cómputo 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.

## Art. 51 ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del cómputo 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 bómbas, 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.).



## CONDICIONES DE USO

Art. 52

## USOS PROHIBIDOS

(ver art 29)

Santidé 20/11/1983/16

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.2. 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 autorizada 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 permita su emplazamiento dentro del polígono y se indiquen las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento.

Art. 53

## USOS TOLERADOS

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

- La vivienda se someterá a la Normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).
- 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.
- La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.



d) La superficie construída de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup>. ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

**Art. 54**

**USOS OBLIGADOS**

Serán los especificados en el plano de Zonificación de esta Modificación y en las presentes Ordenanzas.

**CONDICIONES HIGIENICAS**

**Art. 55 EMISIONES GASEOSAS**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de diciembre (BOE 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1.975, de 6 de febrero (BOE 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso, deberán ajustarse a la Normativa que proceda, aprobada por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

**Art. 56 PROHIBICIONES Y LIMITACIONES DE LOS VERTIDOS**

**1. PROHIBICIONES.**

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos, se señalan a continuación:

**1.1. Mezclas explosivas.**

Líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sea o puedan ser suficientes, por sí mismo o en presencia de otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro, en un punto de descarga a la red deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad ni tampoco una medida aislada debe superar en un 10% el citado límite.



#### 1.2. Desechos sólidos o viscosos.

Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado, o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal, trozos de piedras o mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitran, residuos de procesado de combustiones o aceites lubricantes o similares y, en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. en cualquiera de sus dimensiones.

#### 1.3. Materiales coloreados.

Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales den coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en la E.D.A.R. municipal, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

#### 1.4. Residuos corrosivos.

Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

#### 1.5. Desechos radiactivos.

Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal de las mismas.

#### 1.6. Materias nocivas y sustancias tóxicas.

Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por sí sólos o por integración con otros desechos puedan causar molestia pública, o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o estaciones depuradoras.



### 1.7. Vertidos que requieren tratamiento previo.

La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles en el artículo 3.1.

- Lodo de fabricación de hormigón (y de sus productos derivados).
- Lodo de fabricación de cemento.
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- Oxido de zinc
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.
- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalina (lejía sucia).
- Concentrados conteniendo cromo VI.
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
- Residuos de fabricación de productos farmaceúticos.
- Nicelinos de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).
- Aceite viejo (mineral).
- Combustibles sucios (carburante sucio).
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fabricación de gas.
- Materiales frigoríficas (hidrocarburos de fluor y similares).
- Tetrahidrocarburo de fluor (Tetra).
- Tricloroetano.
- Tricloroetilano (Tri).
- Limpiadores en seco conteniendo halógeno.
- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.



- MATERIAS COLORANTES.
- RESTOS DE TINTAS DE IMPRENTAS.
- RESIDUOS DE COLAS Y ARTÍCULO DE PEGAR.
- RESINAS INTERCAMBIADORAS DE IONES.
- RESINAS INTERCAMBIADORAS DE IONES CON MEZCLAS ESPECÍFICAS DE PROCESO.
- LODO DE INDUSTRIA DE TEÑIDO TEXTIL.

## 2. LIMITACIONES

### 2.1. Limitaciones específicas.

Se establecen a continuación las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos.

Parámetros	Concentración (mg/l)
DBOS .....	400
pH .....	6-9,5
Temperatura (*C) .....	40
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras) .....	500
Aceites y grasas .....	100
Arsénico .....	1-1
Plomo .....	1-2
Cromo total .....	3
Cromo hexavalente .....	1
Cobre .....	3
Zinc .....	5
Níquel .....	5
Mercurio total .....	0,002
Cadmio .....	1
Hierro .....	50
Boro .....	4
Cianuros .....	3
Sulfuros .....	5
Conductividad.....	5000

### 2.2. Acuerdos especiales.

Esta normativa es compatible con cualquier acuerdo especial que pudiera establecerse entre el Ayuntamiento y cualquier usuario de la red de saneamiento, cuando las circunstancias que concurren lo aconsejen.



## Art. 57 RUIDOS

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 75 decibelios, medidos en la parte exterior de la medianería de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de aquélla.

## CONDICIONES DE SEGURIDAD

## Art. 58 INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO

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

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

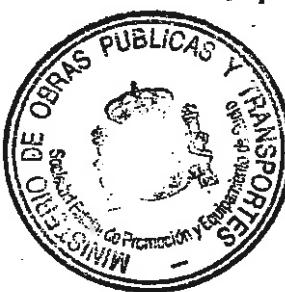
## a) Extintores manuales

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

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

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

- En Bloques Representativos: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.
- Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, 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. y/o 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/cm<sup>2</sup> (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito 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. y 1,6 l/seg. para las de 25 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:

- Bloques representativos: 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 m<sup>2</sup>, 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 1.000 y 3.000 m<sup>2</sup> 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.

c) Hidrantes, bocas de incendio o columnas secas.

La NBE-CPI-82 permite situar hidrantes contra incendios cada 200 m. La exigencia de bocas de incendio equipadas o columnas secas correrá a cargo del titular de cada industria en función de su riesgo intrínseco. Se colocarán en el interior de las parcelas y serán exigibles para otorgar la correspondiente licencia de apertura.

En todo caso prevalecerán las disposiciones que sobre materia se dicten por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

**Art. 59 APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD**

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, 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 1.971 (BOE de 16 de marzo de 1.971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.114/1.961).
- Las Normas Básicas de Edificación, especialmente la NBE-CPI-82 "Condiciones protección contra incendios"



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

Si en un caso concreto concurriesen 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.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

---

##### Art. 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 que sean 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 la estética del conjunto; para lo cual dichos 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.



- 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.
- Las condiciones de agrupación y segregación (art. 34 y 35), accesos a parcelas (art. 43) niveles de edificación y rampas (art. 44), aparcamientos en el interior de parcela (art. 47) y condiciones de seguridad (art. 58 y 59) se aplicarán a todas las parcelas del polígono, incluidas las de la 1<sup>a</sup> Etapa, modificándose, por tanto, lo dispuesto en las primitivas ordenanzas que se opongan a los artículos antes mencionadas.



**(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

---

- Art. 61.- SISTEMA VIARIO
- Art. 62.- ESPACIOS LIBRES
- Art. 63.- SERVICIOS URBANOS
- Art. 64.- PARQUE DEPORTIVO
- Art. 65.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL
- Art. 66.- ZONA INDUSTRIAL
- Art. 67.- APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA
- ART. 68.- DISPOSICION TRANSITORIA PARA PARCELAS DE INDUSTRIA



## (D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

## Art. 61 SISTEMA VIARIO

**Condiciones de edificación:** Se caracteriza por no ser edificable, 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 definidas en los planos 2.2,1 y 2.2,2.

Caso de ser preciso a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, podrá habilitarse para aparcamiento la parte de mediana necesaria de las calles A-1, B-4 y A-2.

- \* **Aceras:** Uso exclusivo de tránsito peatonal.

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

Art. 62 ESPACIOS LIBRES *Suelos para labores*

## a) Espacios libres de dominio y uso público

Comprenden los espacios destinados a permitir el recreo y expansión de la población en contacto con la naturaleza. Serán de dominio y uso públicos.

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 edificación:** Se podrán construir pequeñas construcciones auxiliares para almacén de útiles de jardinería o limpieza, casetas de instalaciones, kioscos, escenarios provisionales,



*Trafos.*



locales para lectura y/o juegos de mesa, etc, con las siguientes limitaciones:

Ocupación máxima: 0,2%

Indice de piso : 0,002 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta.  
Estas posibles construcciones se distribuirán en módulos aislados con superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>/unidad.

Altura máxima : 1 planta, 3 m, en construcciones cerradas.

Retranqueos : 10 m. a cualquier lindero.

Separación entre construcciones : mínimo 150 m.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta de la Administración del Polígono.

#### b) Espacios libres de dominio y uso público privado

Son los resultantes 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.

#### Art. 63 SERVICIOS URBANOS

Las condiciones responderán a las necesidades de cada instalación (Bomberos, Subestación eléctrica, etc.), o dotación en su caso, pero siempre respetarán los retranqueos fijados para las parcelas industriales de igual tamaño.



## Art. 64 PARQUE DEPORTIVO

## Condiciones de edificación

- Retranqueos : 10 m. a frente de calle  
5 m. a resto de linderos
- Ocupación máxima: 25%

## Condiciones de volumen

- Índice de piso : 0.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta
- Altura máxima de edificación : La requerida por el tipo de instalación, con máximo de 8.00 m.

## Condiciones de uso

Comprende las instalaciones, abiertas o cerradas, destinadas a la práctica o enseñanza de ejercicios de cultura física e deportes, con las construcciones necesarias para dicho uso y/o los servicios complementarios.

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 1.000 m<sup>2</sup> de parcela o cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, de las que el 2% serán para minusválidos. El cómputo podrá incluir las plazas dispuestas en bandas de aparcamiento en viario que linden con la zona deportiva.

## Art. 65 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

## Condiciones de la edificación

- Retranqueos : 10 m. a frente de calle  
5 m. a resto de linderos
- Ocupación máxima : 70%

## Condiciones de volumen

- Índice de piso : 2.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta
- Altura máxima de edificación : 4 plantas. 14 m.



### Condiciones de uso

#### Uso comercial:

Estará constituido por locales destinados a la exposición y venta de productos industriales, compra al pormenor de artículos de consumo y su almacenamiento inmediato, así como a los servicios personales. Se permitirán locales destinados al uso de oficinas; actividades de investigación y desarrollo; servicios de asesoramiento técnico y/o de gestión; agencias de distribución de productos industriales; centros de informática y de comunicaciones; locales relacionados con actividades de hostelería, residencias hoteleras para 100 - 125 plazas, calculadas para satisfacer las necesidades del sector y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales obtenidos en la Actuación.

#### Uso social:

Comprenderá los usos de tipo cultural, religioso, policial, y de relaciones humanas en general. En relación no exhaustiva y a modo de orientación serían usos permitidos los centros de formación profesional y/o perfeccionamiento, biblioteca, hemeroteca, dentro de los culturales y las guarderías, dispensarios-clínica médica, farmacia, dentro de los asistenciales.

#### Aparcamiento:

Se preverá una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, de las que el 2% serán para minusválidos. El cómputo podrá incluir las plazas dispuestas en bandas de aparcamiento en viario que linden con la zona de equipamiento.

Art. 66

ZONA INDUSTRIAL *Sustituye B22n 100311*

Para la determinación de las condiciones de edificación aplicables a las parcelas, se tienen en cuenta las distintas circunstancias que concurren y a tal efecto se hace una distinción, entre ciertas parcelas industriales de la 1<sup>a</sup> Etapa (consolidadas) y de la 2<sup>a</sup> Etapa (con urbanización pendiente) respecto a las demás de la 2<sup>a</sup> Etapa, que se regula adecuadamente en la Disposición transitoria del art.68.



### Condiciones de la edificación y de volumen

#### PARCELA PEQUEÑA o CATEGORIA III

- Tipo de construcción: Edificación pareada.

No obstante, podrá permitirse la construcción de edificios adosados con un máximo de 5 parcelas y un frente de edificación no superior a 120 m. si los retranqueos laterales del conjunto resultante son la semisuma de los fijados para las parcelas cuyas edificaciones se adosan y cumplen con el retranqueo mínimo fijado para el frente de calle en caso de afectar a algún lindero lateral. En todo caso, requerirá la presentación del proyecto edificatorio del conjunto.

- Retranqueos mínimos:

- \* frente de calle : 10 m.
- \* fondo de parcela: 5 m.
- \* laterales : 3 y 0 m.

- Ocupación máxima: 75%

- Índice de piso: 0.9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela bruta

- Altura máxima:

- \* Bloque Representativo: 3 plantas, 10 m.
- \* Altura de nave : 10 m.

#### PARCELA MEDIA o CATEGORIA II

- Tipo de construcción: Edificación aislada.

No obstante se permitirá la construcción pareada sobre dos parcelas contiguas, siempre que los retranqueos laterales del conjunto sean semisuma de los fijados para las parcelas cuyas edificaciones se adosan y cumplan con el retranqueo mínimo fijado para el frente de calle si afecta a algún lindero lateral. En todo caso, requerirá la presentación del proyecto edificatorio del conjunto.

- Retranqueos mínimos:

- \* frente de calle : 10 m.
- \* fondo de parcela: 5 m.
- \* laterales : 2 m.

- Ocupación máxima : 65%



- Índice de piso : 0,9%  $m^2/m^2$  parcela bruta
- Altura máxima :

  - \* Bloque Representativo : 3 plantas, 10 m.
  - \* Altura de nave : 10 m.

#### PARCELA GRANDE o CATEGORIA I

- Tipo de construcción: Edificación aislada.
- Retranqueos mínimos.
  - \* frente de la calle : 10 m.
  - \* fondo de parcela : 10 m.
  - \* laterales : 5 m.
- Ocupación máxima : 65 %
- Índice de piso : 0,9  $m^2/m^2$  parcela bruta.
- Altura máxima:
  - \* Bloque Representativo : 3 plantas, 10 m.
  - \* Altura de nave : 10 m.

Con carácter general a todos los tipos de parcela:

Composición de parcelas.

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

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
  - b) Bloques Representativos.
  - c) Espacios libres para aparcamientos.
  - d) Construcciones accesorias.
- a) Edificios para nave 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.

- b) Bloques Representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción, y en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industrial no se dediquen a procesos de fabricación.



Su superficie construida no superará el 25% de la total. La profundidad de los Bloques Representativos dependerá de su propia funcionalidad y del cumplimiento de las exigencias de eliminación y ventilación de las distintas dependencias.

c) Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para los aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de su superficie bruta. Podrá utilizarse para ellos la zona de retranqueos y estarán debidamente señalizados y pavimentados.

Las necesidades de aparcamiento de las industrias sobre parcelas de Categoría III, con superficie inferior a 1.500 m<sup>2</sup>, se resolverán de acuerdo con el art. 47.

d) Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industria, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo 1,5\*h metros, siendo h la altura del edificio vecino más alto. La altura de estas construcciones accesorias estará sujeta a la posible limitación expuesta al tratar de "Edificaciones en las parcelas".

**Composición de los frentes de fachada.**

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustará en sus alineaciones al plano de 2.2, Parcelario, ateniéndose a las siguientes Normas:

- a) Los Bloques Representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida: respetando el retranqueo a frente de calle de 10 m.



En las soluciones de esquina en que existan retranqueos laterales y frontales a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

No se admite la construcción de edificios Representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando este como el principal junto a la vía de acceso.

- b) Se permiten retranqueos parciales de estos Bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes será inferior a 5 m. y la edificación será continua.

- c) La alineación se materializará con el cerramiento de la parcela.
- d) Composición de fachadas próximas al Camino de los Soldados.

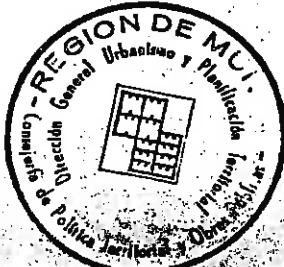
Las fachadas laterales o posteriores próximas al Camino de los Soldados de las parcelas 11/3 a 11/8, 18/1 a 18/11, 23/1, 23/2, 23/5 a 23/10, 24/20, 28/1, 28/5 a 28/17, se tratarán con criterios compositivos y características materiales similares a las de los Bloques Representativos, cumpliéndose los retranqueos establecidos para su situación y lo especificado en el apartado c), permitiéndose los retranqueos parciales de edificación del apartado b) de este artículo.

- e) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde y ambos. Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta de la Empresa instalada 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 depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

#### Edificaciones en las parcelas

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a guardar los



retranqueos laterales y de fondo de parcela establecidos para cada Categoría y grafiados en el plano 2.2.

Los retranqueos expresados se contará desde los límites de parcela que se establezcan.

- b) La altura máxima del Bloque Representativo y constitutivo del frente de fachada será de tres plantas. La altura mínima de cada una de las plantas será de 2,50 m. En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m, sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.
- c) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será de 10 m, salvo que las necesidades del proceso de producción justifiquen una mayor altura y los Servicios Técnicos Municipales así lo estimen.

Sobre la altura máxima señalada anteriormente para la edificación de las parcelas, se admitirán aquellos elementos necesarios para el proceso de fabricación y/o almacenamiento que se justifiquen debidamente en el proyecto.

En todo caso la altura de la edificación o de alguno de estos elementos, podrá ser limitada por la servidumbre aérea del aeródromo militar cercano.

#### Condiciones de uso

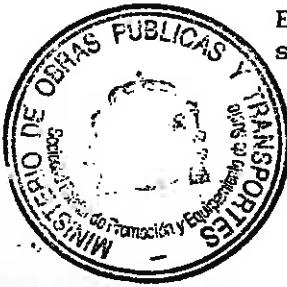
Son las expuestas en los artículos 52, 53 y 54 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

#### Art. 67 APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

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

Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

En las industrias de la Categoría I, las viviendas se considerarán dentro de cada industria como



construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes. En estas parcelas se podrán permitir dos viviendas con el total anteriormente citado de 300 m<sup>2</sup>. No podrá incluirse en los edificios representativos y ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de las Categorías II y III se podrán construir las viviendas en el bloque representativo, siempre y cuando tengan acceso independiente. No se permitirá más de una vivienda por parcela.

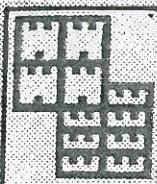
#### Art. 68 DISPOSICION TRANSITORIA PARA LAS PARCELAS DE INDUSTRIA.

Para las parcelas de la Etapa seguirán siendo aplicables las condiciones de edificación establecidas en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial que se incluyen como Anexo a las presentes.

La aplicación de dichas condiciones podrá hacerse extensiva, total o parcialmente (retranqueos, índice de ocupación), a las parcelas de la 2<sup>a</sup> Etapa incluidas en la manzana 29, (con notable grado de consolidaciones de la Etapa), cuando los Servicios Técnicos Municipales lo estimen conveniente atendiendo a las características de las edificaciones existentes, bien de las parcelas contiguas o de las predominantes en la manzana, para homogeneizar el resultado edificatorio del conjunto.

Las condiciones de agrupación y segregación (art. 34 y 35), accesos a parcelas (art. 43) niveles de edificación y rampas (art. 44), aparcamientos en el interior de parcela (art. 47) y condiciones de seguridad (art. 58 y 59) se aplicarán a todas las parcelas del polígono, incluidas las de la 1<sup>a</sup> Etapa, modificándose, por tanto, lo dispuesto en las primitivas ordenanzas que se opongan a los artículos antes mencionadas.





Región de Murcia  
Consejería de Política Territorial  
y Obras Públicas  
Dirección General de Urbanismo y Planificación  
Territorial.

DE A

**MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 33 Y 35  
DE LAS ORDENANZAS Y DEL APARTADO 6:  
SISTEMA DE ACTUACIÓN, GESTIÓN Y  
CONSERVACIÓN DE LOS P.G.O.U. DE MURCIA  
Y ALCANTARILLA EN EL ÁMBITO DEL  
POLÍGONO INDUSTRIAL "OESTE".**

MARZO 1995

## **2.- ORDENANZAS REGULADORAS.**

### **Artículo 33.- PLANO PARCELARIO.**

El plano parcelario que se incluye en la presente Modificación comprende dos hojas, una por cada término municipal en que radica el polígono: 2.2.1 para Murcia y 2.2.2. para Alcantarilla, y permite identificar cada una de las parcelas resultante y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que se detallan a continuación.

El plano parcelario no es vinculante. A la terminación de las obras de urbanización, las adaptaciones de detalle y modificaciones provocadas por la ejecución de aquellas en la configuración inicial de las parcelas se recogerán en un plano parcelario definitivo que se incorporará al planeamiento, previa tramitación ante la Administración Urbanística competente.

### **Artículo 34.- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.**

Se permite 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 35.- SEGREGACIÓN DE PARCELA**

Se permite la subdivisión de parcelas de Categorías I y II para formar otras de menor tamaño, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m<sup>2</sup> y su frente mínimo recayente a vial público será de 20 m.
- b) El retranqueo respecto a los diferentes linderos que era obligado para las parcelas originarias habrá de respetarse con las edificaciones de las subparcelas. Se permitirá la construcción adosada a un lindero para formar una edificación adosada siempre que se trate de un proyecto unitario.

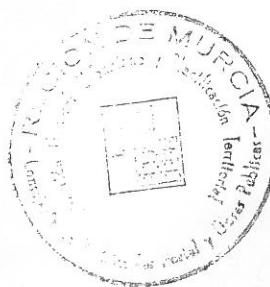


- c) La ocupación y la superficie total edificable del conjunto no superarán la de la parcela o parcelas primitivas.

#### **Artículo 35 bis. DIVISIÓN DE EDIFICACIONES.**

La edificación posible legalmente dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 250 m<sup>2</sup> y habrá de tener un frente de fachada, a vial interior, de 10m.
- b) Para dar acceso a edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará un vial perimetral privado de nueve metros (9 m.) de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de 9 m. al menos. Alternativamente se admitirá una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de trece metros (13 m.) al menos, con el mismo radio interior de encuentro antedicho, y de 25 m. de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere.
- c) Se presentará un Proyecto único de Edificación, en el que se incluirá la subdivisión interior y las obras de urbanización que hayan de realizarse en los elementos comunes de la parcela y que asegure la dotación de los servicios urbanísticos a cada local resultante y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores de la parcela, que habrá de realizarse con materiales y características similares a los empleados en el Proyecto de Urbanización del Polígono. Pudiendo el Ayuntamiento exigir cuantas garantías estime oportunas acerca de su correcta ejecución.



## **APTDO.6: SISTEMA DE ACTUACIÓN. GESTIÓN Y CONSERVACIÓN**

El sistema para la ejecución de las previsiones que han de completar la urbanización del resto de la Actuación seguirá siendo el de expropiación, por tratarse de una actuación urbanística en curso, iniciada por dicho procedimiento y que se desarrolla sobre suelo urbano mediante gestión directa de la administración pública a través de SEPES, Sociedad Estatal del MOPU y Entidad Urbanística Especial.

Respecto a las cesiones que correspondan a los Ayuntamientos de Murcia y Alcantarilla, en sus respectivos ámbitos dentro de la actuación "Oeste", se estará a lo dispuesto en el art. 83.3 de la Ley del Suelo para el suelo urbano.

Una vez que se acredite la ejecución de las obras de urbanización, los Ayuntamientos de Murcia y Alcantarilla recibirán la infraestructura correspondiente a sus ámbitos territoriales respectivos y se constituirá la "Entidad de Conservación del Polígono Industrial Oeste, 2<sup>a</sup> Etapa", que funcionará bajo la tutela y control de la Comunidad Autónoma.

Las obras de Urbanización interior de parcelas, así como la conservación y mantenimiento de las mismas, correrán a cargo de los propietarios afectados.



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Alcantarilla

#### **4240 Anuncio de aprobación definitiva de la Modificación de las Ordenanzas del Polígono Industrial Oeste de Alcantarilla.**

A los efectos de su entrada en vigor, y conforme establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, a continuación se transcribe el texto íntegro de la Modificación de las Ordenanzas del Polígono Industrial Oeste, para el término municipal de Alcantarilla, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 3 de diciembre de 2009 y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del 8 de enero de 2010 (nº 5), la cual, no habiendo recibido reclamación o sugerencia alguna durante el período de información pública, ha quedado aprobada definitivamente, conforme establece el artículo 49.c) de la referida Ley 7/1985, produciéndose la entrada en vigor de la misma en el plazo de 15 días contados desde el siguiente a la presente publicación, según dispone el artículo 65.2 del citado texto legal.

Contra la presente aprobación los interesados podrán interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, ante el órgano competente de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en los términos previstos en la Ley Jurisdiccional, Ley 29/1998, de 13 de julio.

#### **MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL OESTE**

##### **(B) RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

###### **B.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

###### **Art. 28 Uso Industrial.**

Comprende las actividades económicas incluidas en las secciones C (industrias extractivas), D (industrias manufactureras), E (producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua), F (construcción), e I (transportes, almacenamiento y comunicaciones), y las de comercio al por mayor, según la clasificación nacional de actividades económicas, así como cualquier otra similar.

###### **Art. 29 Usos Autorizados.**

Uso global. Industrial, en todas sus categorías.

Uso complementario. Aparcamiento, siendo obligatoria la previsión, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, de acuerdo con lo establecido en las normas de edificación y usos.

###### **Usos compatibles**

- Comercial.
- Oficinas y despachos profesionales.
- Hotelero.
- Restauración.
- Servicios recreativos y de ocio.
- Equipamiento.
- Espacios libres y zonas verdes.



- Áreas de servicio y gasolineras.

Estos usos se admitirán vinculados a la industria en los Bloques Representativos de la misma, o independientes a ellas. En este último caso, sin desvirtuar el uso industrial preferente.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 53 de estas ordenanzas.

( C ) NORMAS DE EDIFICACION

C.4. CONDICIONES DE USO

Art. 52 Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.2, artículos 28 y 29 de las presentes Ordenanzas.

Art. 53 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 m<sup>2</sup>, ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

Art. 54 Usos obligatorios.

Serán los especificados en las presentes Ordenanzas.

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art. 62 Espacios libres.

a) Espacios libres de dominio y uso público.

Comprenden los espacios destinados a permitir el recreo y expansión de la población en contacto con la naturaleza. Serán de dominio y uso públicos.

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 edificación: Se podrán construir pequeñas construcciones auxiliares para almacén de útiles de jardinería o limpieza, casetas de instalaciones, kioscos, escenarios provisionales, locales para lectura y/o juegos de mesa, etc., con las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 0'2%
- Índice de piso: 0'002 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta.



Estas posibles construcciones se distribuirán en módulos aislados con superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>/unidad.

- o Altura máxima: 1 planta, de 3 m, en construcciones cerradas.
- o Retranqueos: 10 m a cualquier lindero.
- o Separación entre construcciones: mínimo 150 m.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta de la Administración del Polígono.

b) Espacios libres de dominio y uso privado.

Son los espacios, en el interior de las parcelas, que resultan del cumplimiento de los retranqueos obligatorios, o de las separaciones entre los distintos edificios que componen el conjunto edificatorio, o simplemente que han sido proyectados como zona ajardinada o para uso de aparcamiento.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertido de desperdicios y almacenes de cualquier elemento.

En los espacios libres resultantes de retranqueos son aplicables las siguientes condiciones:

- Condiciones de edificación: No son edificables sobre rasante. Bajo rasante se podrán edificar con destino a aparcamiento y otras instalaciones accesorias autorizables.
- Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, ni cuerpos volados, salvo marquesinas y voladizos abiertos destinados a aparcamientos de vehículos y las instalaciones accesorias permitidas.
- Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento y para el estacionamiento de vehículos de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Art. 66 Zona Industrial.

Para la determinación de las condiciones de edificación aplicables a las parcelas, se tienen en cuenta las distintas circunstancias que concurren y a tal efecto se hace una distinción, entre ciertas parcelas industriales de la 1.<sup>a</sup> Etapa (consolidadas) y de la 2.<sup>a</sup> Etapa (con urbanización pendiente) respecto a las demás de la 2.<sup>a</sup> Etapa, que se regula adecuadamente en la Disposición transitoria del artículo 68.

Condiciones de la edificación y de volumen.

Parcela pequeña o Categoría III.

- Tipo de construcción: Edificación pareada.

No obstante, podrá permitirse la construcción de edificios adosados con un máximo de 5 parcelas y un frente de edificación no superior a 120 m si los retranqueos laterales del conjunto resultante son la semisuma de los fijados para las parcelas cuyas edificaciones se adosan y cumplen con el retranqueo mínimo fijado para el frente de calle en caso de afectar a algún lindero lateral. En todo caso, requerirá la presentación del proyecto edificatorio del conjunto.

- Retranqueos mínimos:
- Frente de calle: 10 m.
- Fondo de parcela: 5 m.
- Laterales: 3 y 0 m.



- Ocupación máxima: 75%.
- Índice de piso: 0'9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela bruta.
- Altura máxima:
- Bloque representativo: 3 plantas, 10 m.
- Altura de nave: 10 m.

Parcela Media o Categoría II:

- Tipo de construcción: Edificación aislada.

No obstante se permitirá la construcción pareada sobre dos parcelas contiguas, siempre que los retranqueos laterales del conjunto sean semisuma de los fijados para las parcelas cuyas edificaciones se adosan y cumplan con el retranqueo mínimo fijado para el frente de calle si afecta a algún lindero lateral. En todo caso, requerirá la presentación del proyecto edificatorio del conjunto.

- Retranqueos mínimos:
- Frente de calle: 10 m.
- Fondo de parcela: 5 m.
- Laterales: 3 m.
- Ocupación máxima: 65%.
- Índice de piso: 0'9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela bruta.
- Altura máxima:
- Bloque representativo: 3 plantas, 10 m.
- Altura de nave: 10 m.

Parcela Grande o Categoría I:

- Tipo de construcción: Edificación aislada.
- Retranqueos mínimos:
- Frente de calle: 10 m.
- Fondo de parcela: 10 m.
- Laterales: 5 m.
- Ocupación máxima: 65%.
- Índice de piso: 0'9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela bruta.
- Altura máxima:
- Bloque representativo: 3 plantas, 10 m.
- Altura de nave: 10 m.

Con carácter general a todos los tipos de parcela:

Composición de parcelas.

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

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
  - b) Bloques Representativos.
  - c) Espacios libres para aparcamientos.
  - d) Instalaciones accesorias.
- a) Edificios para nave 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.



b) Bloques Representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción, y en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industrial no se dediquen a procesos de fabricación.

La profundidad de los Bloques Representativos dependerá de su propia funcionalidad y del cumplimiento de las exigencias de iluminación y ventilación de las distintas dependencias.

c) Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para los aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de su superficie bruta. Podrá utilizarse para ellos la zona de retranqueos y estarán debidamente señalizados y pavimentados.

Las necesidades de aparcamiento de las industrias sobre parcelas de Categoría III, con superficie inferior a 1.500 m<sup>2</sup>, se resolverán de acuerdo con el artículo 47.

d) Instalaciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y nunca sobre rasante en la zona de retranqueo de los frentes lateral ni principal, salvo carteles publicitarios y centros de transformación, exclusivamente en el frente principal, para los cuales deberá presentarse el correspondiente proyecto técnico.

La altura de las chimeneas será como mínimo 1'5 + h metros, siendo h la altura del edificio vecino más alto. La altura de estas construcciones accesorias estará sujeta a la posible limitación expuesta al tratar de "Edificaciones en las parcelas".

Composición de los frentes de fachada.

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustará en sus alineaciones al plano de 2.2, Parcelario, ateniéndose a las siguientes Normas:

a) Los Bloques Representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida: respetando el retranqueo a frente de calle de 10 m.

En las soluciones de esquina en que existan retranqueos laterales y frontales a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

No se admite la construcción de edificios Representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando este como el principal junto a la vía de acceso.

b) Se permiten retranqueos parciales de estos Bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes será inferior a 5 m y la edificación será continua.

c) La alineación se materializará con el cerramiento de la parcela.

d) Composición de fachadas próximas al Camino de los Soldados.

Las fachadas laterales o posteriores próximas al Camino de los Soldados de las parcelas 11/3 a 11/8, 18/1 a 18/11, 23/1, 23/2, 23/5 a 23/10, 24/20, 28/1, 28/5 a 28/17, se tratarán con criterios compositivos y características materiales



similares a las de los Bloques Representativos, cumpliéndose los retranqueos establecidos para su situación y lo especificado en el apartado c), permitiéndose los retranqueos parciales de edificación de la apartado b) de este artículo.

e) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde y ambos. Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta de la Empresa instalada 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, vertidos de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

#### Edificaciones en las parcelas.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a guardar los retranqueos laterales y de fondo de parcela establecidos para cada Categoría y grafiados en plano 2.2.

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

b) La altura máxima del Bloque Representativo y Constitutivo del frente de fachada será de tres plantas. La altura mínima de cada una de las plantas será de 2'50 m. En planta baja, el piso deberá elevarse 0'50 m sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.

c) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será de 10 m, salvo que las necesidades del proceso de producción justifiquen una mayor altura y los Servicios Técnicos Municipales así lo estimen.

Sobre al altura máxima señalada anteriormente para la edificación de las parcelas, se admitirán aquellos elementos necesarios para el proceso de fabricación y/o almacenamiento que se justifiquen debidamente en el proyecto.

En todo caso la altura de la edificación o de alguno de estos elementos, podrá ser limitada por la servidumbre aérea del aeródromo militar cercano.

d) Se consideran construcciones e instalaciones accesorias todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, compresores, carteles publicitarios, chimeneas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y nunca en la zona de retranqueo de los frentes laterales ni principal, salvo carteles publicitarios y centros de transformación, para los cuales deberá presentarse el correspondiente proyecto técnico.

#### Condiciones de uso

Son las expuestas en los artículos 52, 53 y 54 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

En cada parcela se podrán establecer usos diferenciados siempre que se encuentren entre los autorizados, resulten compatibles entre sí, sean directamente accesibles a vial o espacio público y la superficie destinada a cada uno de ellos no sea inferior a 250 m<sup>2</sup> salvo que por la naturaleza de la actividad a desarrollar se justifique la innecesidad del incumplimiento de dichas condiciones.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las determinaciones relativas a las condiciones de uso, de edificación en los espacios libres de dominio y uso privado y a las construcciones accesorias



permitidas, se aplicarán a la totalidad de las parcelas del polígono de uso industrial, incluidas las de la primera etapa, con la única salvedad de que en caso de que en estas últimas se pretenda establecer alguno de los nuevos usos considerados como compatibles, deberán cumplirse las condiciones de la edificación y volumen establecidas en el artículo 66 de las presentes ordenanzas para las parcelas de la segunda etapa.

Alcantarilla, 26 de febrero de 2010.—La Concejal-Delegada de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, Mercedes Hernández Martínez.