

De conformidad con lo previsto en el art. 20 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita modificada por la Ley 16/2005 de 18 de julio, la resolución recaída podrá ser impugnada, por escrito y motivadamente, en el plazo de 5 días siguientes a partir de la fecha de publicación de este anuncio, ante el Secretario de esta Comisión, sita en la Delegación Provincial de la Consejería de Justicia y Administración Pública en Almería, que remitirá el expediente al Órgano Jurisdiccional competente en la causa principal, o Juez Decano, en su caso, a fin de que se resuelva lo que proceda.

Almería, 13 de octubre de 2005.- El Delegado, Manuel Ceba Pleguezuelos.

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Almería, notificando resoluciones en las que se estima el derecho a la asistencia jurídica gratuita, adoptadas por la Comisión Provincial de AJG de Almería.*

COMISIÓN PROVINCIAL DE ASISTENCIA JURIDICA GRATUITA  
DE ALMERIA

A N U N C I O

Por haber resultado desconocidas las personas que se relacionan en el domicilio indicado en la solicitud, o ignorándose el lugar de la notificación, o bien, intentada la notificación, no se hubiera podido practicar, de conformidad con lo dispuesto en el art. 59.4 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, en relación con el art. 20 del Decreto 216/1999, de 26 de octubre (modificado por Decreto 273/2001 de 18 de diciembre), por el que se aprueba el Reglamento de Asistencia Jurídica Gratuita de Andalucía, se procede a hacer pública la Resolución dictada por esta Comisión Provincial en los expedientes instruidos en orden al reconocimiento del derecho a la Asistencia Jurídica Gratuita.

El expediente completo se encuentra a disposición de los interesados en la Secretaría de la Comisión Provincial de Asistencia Jurídica Gratuita, Delegación Provincial de Justicia y Administración Pública de la Junta de Andalucía, sita en C/ Alcalde Muñoz, 15, de Almería, a efectos de su conocimiento y ejercicio de los derechos que le asisten.

Expte.	Nombre, apellidos y último domicilio
01200504211	Antonio Fernández Oller Ctra. Ronda, 301, 7.ºA 04009 - Almería
01200504044	Camén Martín Ruiz C/ Ferrocarril, 43 04007 - Almería

De conformidad con lo previsto en el art. 20 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita, modificada por la Ley 16/2005 de 18 de julio, la resolución recaída podrá ser impugnada, por escrito y motivadamente, en el plazo de 5 días siguientes a partir de la fecha de publicación de este anuncio, ante el Secretario de esta Comisión, sita en la Delegación Provincial de la Consejería de Justicia y Administración Pública en Almería, que remitirá el expediente al Órgano Jurisdiccional competente en la causa principal, o Juez Decano, en su caso, a fin de que se resuelva lo que proceda.

Almería, 14 de octubre de 2005.- El Delegado, Manuel Ceba Pleguezuelos.

**CONSEJERIA DE INNOVACION, CIENCIA Y EMPRESA**

*ACUERDO de 3 de octubre de 2005, de la Delegación Provincial de Almería, de iniciación del procedimiento sancionador 099/2005 Minas.*

Habiéndose intentado notificar por el servicio de Correos el Acuerdo de Iniciación del Procedimiento Sancionador núm. 099/2005 Minas, y no pudiéndose practicar, se hace por medio del presente anuncio, al venir así establecido en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Expediente: 099/2005 Minas.

Interesado: Andrés Rubira González.

Último domicilio conocido: C/ Conde Villamonte, núm. 47, 2.º A. Almería.

Acto que se notifica: Acuerdo Iniciación de Procedimiento Sancionador.

Plazo de alegaciones: 15 días hábiles contados a partir del siguiente a la publicación de este acto.

Según el artículo 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAP y PAC se le comunica que el expediente obra en el Servicio de Industria, Energía y Minas, Departamento de Minas, de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, C/ Hermanos Machado núm. 4, 2.ª planta, a los efectos de tener conocimiento íntegro de la mencionada Resolución y de los documentos que constan en el expediente.

Almería, 3 de octubre de 2005.- El Delegado, Francisco Javier de las Nieves López.

**CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES**

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace público la Resolución de 21 de julio de 2005, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente a la aprobación definitiva del expediente correspondiente al Plan de Sectorización SNS CN-IV ZERPLA 1 Polígono Industrial «Salinas de Poniente» de El Puerto de Santa María.*

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación definitiva del expediente correspondiente al Plan de Sectorización SNS CN-IV ZERPLA 1 Polígono Industrial «Salinas de Poniente» y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 21 de julio de 2005, ha acordado lo siguiente:

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes al Documento de Cumplimiento del Plan de Sectorización del «Polígono Industrial Salinas de Poniente», tramitado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 31 de mayo de 2005 en cumplimiento de la Resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15 de marzo de 2005, mediante la que se acordó la aprobación definitiva del expediente correspondiente al Plan de Sectorización SNS CN-IV Polígono Industrial Salinas

de Poniente de El Puerto de Santa M.<sup>a</sup>, a excepción de las determinaciones que debían ser objeto de modificación y/o subsanación y que en la propia resolución se detallaban; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 18 de julio de 2005, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 154, de 31 de diciembre), en relación con el art. 13.2.b) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA 133, de 14 de julio), la Comisión, por unanimidad,

#### A C U E R D A

Aceptar el Documento de Cumplimiento del Plan de Sectorización SNS CN-IV Polígono Industrial Salinas de Poniente, tramitado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, por cuanto queda constatado el cumplimiento con la documentación presentada de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por esta Comisión Provincial en resolución de fecha 15 de marzo de 2005, mediante la que se acordó la aprobación definitiva del expediente correspondiente al Plan de Sectorización SNS CN-IV Polígono Industrial Salinas de Poniente, si bien con carácter previo al diligenciado por el Secretario de esta Comisión el Ayuntamiento, deberá incorporar, refundiéndolas en un documento completo, las siguientes correcciones:

1. Deberá fijarse en el plano 26 un mínimo de 5 metros de distancia de aproximación y maniobra para la configuración tipo B con riesgo bajo, para Industria pequeña, mediana y grande.

2. Deberán incorporarse los planos de «Infraestructuras existentes» y de «Red de media tensión, desvío y canalización de línea existente» al documento definitivo y hacer mención a la referida línea en el capítulo 5.3. de la memoria, «Red viaria de Infraestructuras existentes».

3. Deberá corregirse en el Plano 14 «Aparcamientos. Análisis circulaciones», el error detectado en la suma del número total de plazas de aparcamiento.

Segundo. El Ayuntamiento de El Puerto de Santa M.<sup>a</sup>, una vez subsanadas las deficiencias relacionadas, y a efectos de su eficacia, deberá presentar previo al diligenciado Texto Refundido a la Delegación de Obras Públicas y Transportes, al efecto de su constatación, depósito en el Registro correspondiente y posterior publicación, todo ello conforme a los artículos 38 a 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de El Puerto de Santa M.<sup>a</sup>, así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

#### I. ORDENANZAS REGULADORAS

##### TITULO I

##### GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

###### Artículo 1.1. Naturaleza Jurídica.

El presente Plan Parcial constituye el instrumento de ordenación del territorio denominado Plan de Sectorización «Sa-

linas de Poniente» que desarrolla las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística SNS/CN-IV Subámbito sur (ZERPLA-1/CN-IV), de El Puerto de Santa María (Cádiz).

La formulación del Plan de Sectorización se fundamenta en el artículo 12 de la LOUA, donde se explica el significado de dichos Planes y su contenido sustantivo.

###### Artículo 1.2. Objetivos.

El objetivo del presente Plan de Sectorización es la creación de un suelo industrial urbanizado para la implantación de industrias de tamaño pequeño, mediano y grande con vocación de dar respuesta a las demandas del territorio de la comarca Bahía de Cádiz y del propio municipio.

Las presentes ordenanzas determinan el sistema regulador y régimen urbanístico del sector, pormenorizado las condiciones de urbanización, edificación y uso del suelo en desarrollo de las condiciones genéricas establecidas en los Títulos IV, V y VI de las Normas Urbanísticas del PGM.

###### Artículo 1.3. Legislación Aplicable.

Son de obligado cumplimiento y aplicación específica, los aspectos señalados en las ordenanzas reguladoras del presente Plan de Sectorización, siempre de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo correspondiente del PGOU.

Asimismo lo serán, aquellos aspectos que, aun no habiendo sido concretados aquí, suponen las exigencias mínimas, que con carácter genérico, están contenidos en la Legislación, Reglamentación y Normativas vigentes.

En lo referente a los derechos y obligaciones de propiedad servidumbre de luces, vistas y medianerías, se estará a lo preceptuado al respecto por el Código Civil Español.

En cuanto al uso y disfrute de servicios proporcionados o administrados por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, se deberán cumplir los Reglamentos y Normas Municipales que serán de aplicación en la tramitación de los permisos y licencias a que haya lugar.

La Ley del Suelo, los Reglamentos aún vigentes y el PGM son de aplicación tanto en los apartados de las presentes Ordenanzas que remiten concretamente a ellas, como en los aspectos generales que no se desarrollan específicamente en este Plan de Sectorización.

###### Artículo 1.4. Terminología de conceptos.

Los conceptos que se emplean en estas ordenanzas tienen el significado que taxativamente se expresan en las definiciones que contienen cada uno de los capítulos que componen este documento.

###### Artículo 1.5. Ambito Territorial.

El presente Plan de Sectorización tiene como ámbito territorial el definido en la documentación gráfica que constituye parte del mismo.

###### Artículo 1.6. Vigencia.

El Plan de Sectorización «Salinas de Poniente» entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, de acuerdo con el artículo 35 de la LOUA «Vigencia y suspensión de los instrumentos de planeamiento», sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o suspensiones de vigencia acordadas en la forma reglamentaria.

###### Artículo 1.7. Modificación y Revisión.

###### - Modificación.

1.1. Se entiende por modificación del Plan de Sectorización la alteración de elementos o determinaciones concretos que no alcanzan la globalidad del Plan y no afectan aspectos sustanciales del mismo, en cuanto conlleve cambios aislados en la calificación del suelo, o imponga la necesidad de alterar el Programa de Actuación.

2.2. Toda modificación se ajustará a lo previsto en el artículo 38 de la LOUA. Cualquiera que sea la magnitud y

trascendencia de la modificación, deberá estar motivada justificada según el art. 38.3, así como de la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

- Revisión.

1.1. Se entiende por Revisión del Plan de sectorización la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del sector, motivada por la elección de un modelo, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

2.2. En consecuencia se procederá a la Revisión del Plan de Sectorización en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si el nivel de cumplimiento de programa de actuación del Plan de Sectorización se viera alterado como consecuencia de alguna inadecuación sustancial de algunos parámetros básicos previstos en aquél (recursos económicos, equipamientos, etc.).

b) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del sector o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

c) La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo o de ambas a la vez.

d) Cualquier que fuese el motivo, y en cualquier momento, si así se acordara por el Ayuntamiento en sesión plenaria.

Artículo 1.8. Contenido.

El contenido del Plan de Sectorización se adapta el PGMO, al artículo 12 y 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y del todavía vigente Reglamento de Planeamiento.

Hay que indicar que, conforme a la legislación vigente, el presente documento transforma un suelo no sectorizado en un suelo ordenado, sin necesidad de la redacción específica de un Plan Parcial.

El Plan de Sectorización está compuesto por los siguientes documentos:

I. Documento de Información. Determinaciones del PGOU.

II. Documento de Propuesta del Plan de Sectorización, donde se expone la memoria justificativa, las determinaciones y estudios complementarios. Así mismo describe y justifica su desarrollo pormenorizado.

III. Gestión.

IV. Estudio económico-financiero.

V. Plan de etapas.

VI. Ordenanzas.

VII. Planos.

Así mismo se contempla, conforme al art. 19 de la LOUA, la previsión de medidas y actuaciones para el fomento de la participación ciudadana, el tratamiento del resultado de éstas y de la información pública.

En estas Ordenanzas Reguladoras se desarrollan tanto de forma general como específicamente para cada tipo de suelo las condiciones de uso, urbanización, parcelación y edificación.

Se contemplan los siguientes apartados:

Título I. Generalidades y Terminología.

Título II. Desarrollo y Ejecución del Plan.

Título III. Condiciones Generales de los Usos.

Título IV. Condiciones de Edificación.

Título V. Normas de Urbanización.

Título VI. Ordenanzas de Zona.

Título VII. Anexos.

La terminología de conceptos está contenida en cada uno de los apartados en los que se utilizan dichos conceptos con lo que se consigue mayor claridad en la exposición, siguiendo el criterio del propio PGMO.

## TITULO II

### DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

Artículo 2.1. Estudios de Detalle.

- Preámbulo.

El instrumento básico de ordenación del Sector Salinas de Poniente es el Plan de Sectorización del que estas ordenanzas forman parte. El Plan de Sectorización es el instrumento que tiene por objeto el cambio de categorías de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

El Plan de Sectorización desarrolla de forma integral el ámbito territorial correspondiente al Sector delimitado para el SNS/CN-IV Subámbito sur (ZERPLA-1/CN-IV), determinando y detallando la ordenación previamente establecida, de modo que sea posible el correspondiente proyecto de urbanización, así como los de edificación pertinentes.

Las determinaciones establecidas en el Plan de Sectorización, se podrán completar o adaptar mediante la formulación de Estudios de Detalle, según prevé la legislación urbanística vigente.

- Estudios de Detalle.

Podrán redactarse Estudios de Detalle, con alguno de los objetivos contemplados en el art. 65 del RP y que a continuación se extractan:

a) Adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el presente Plan de Sectorización, limitándose a las vías de la red de comunicaciones definidas en el propio Plan y cuyas determinaciones sean desarrolladas por él. En ningún caso, se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. Del mismo modo, no se podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan de Sectorización o completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el mismo, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para dar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establece en el propio Estudio de Detalle. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas de edificación, ni alterar el uso exclusivo dominante previsto por el propio Plan de Sectorización.

Respecto al contenido y documentación que deberán incluir los Estudios de Detalle, será de aplicación el art. 66 del RP.

Artículo 2.2. Parcelaciones.

- Disposiciones de Carácter General.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la Ordenación del Plan de Sectorización o instrumentos de gestión pertinentes.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación del proyecto de reparcelación o normalización de fincas.

- Unidad mínima de intervención a efectos edificatorios.

La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios serán las parcelas.

No se permitirán proyectos de edificación parciales, entendiéndose como tales aquéllos cuyo objeto no se extiende a la totalidad de la parcela. Se permitirán proyectos que no agoten

la edificabilidad siempre que no supongan una manifiesta infrautilización del soporte físico que es la parcela que ha sido creada para la consecución de objetivos de desarrollo expuestos en la Memoria del Plan de Sectorización.

- Plano Parcelario.

El Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan, será objeto del Proyecto de Reparcelación.

El Plano Parcelario del Plan de Sectorización no es vinculante.

- Agrupamiento de Parcelas. Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

- Condiciones de Segregación.

Se pondrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño:

a) Las parcelas resultantes serán iguales o superiores a la parcela mínima definida en las ordenanzas particulares de la zona donde esté ubicada.

b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan de Sectorización.

c) Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarían con cargo al titular de la parcela originaria.

d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

e) Las nuevas parcelas tendrán una geometría rectangular, salvo las curvas o chaflanes definidos por el Plan.

Las parcelas netas resultantes del proyecto de reparcelación podrán ser objeto de parcelación, estableciendo viales en su interior que conecten con el viario establecido en el Plan de Sectorización, siendo necesario en tal caso la redacción de un PERI o un Estudio de Detalle dependiendo de que el nuevo vial conecte con la red viaria en sus dos extremos o por el contrario, que constituya una penetración en fondo de saco. En cualquier caso será necesario la redacción de un documento de reparcelación.

Las parcelas netas resultantes del proyecto de reparcelación podrán ser objeto de parcelación, estableciendo viales en su interior que conecten con el viario establecido en el Plan de Sectorización, siendo necesario en tal caso la redacción de un PERI o un Estudio de Detalle dependiendo de que el nuevo vial conecte con la red viaria en sus dos extremos o por el contrario, que constituya una penetración en fondo de saco. En cualquier caso será necesario la redacción de un documento de reparcelación.

Artículo 2.3. Sistema de Actuación.

El sistema de Actuación será el de Compensación.

Artículo 2.4. Cesiones de Suelo al Ayuntamiento.

El propietario del sector denominado Plan de Sectorización Polígono Industrial Salinas de Poniente, cederá al Ayuntamiento:

1. La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y áreas de servicios de Interés Público y Social, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de todos los servicios públicos.

Dichas cesiones se detallan a continuación:

Dotacional Servicios Públicos	SIPS	86.177,96 m <sup>2</sup>
Espacios libres	Espacios ajardinados y áreas peatonales	302.899,04 m <sup>2</sup>
Viales	Viaro rodado	335.152,35 m <sup>2</sup>
	Reserva de infraestructuras	3.797,82 m <sup>2</sup>

El total de cesiones según este concepto, asciende a 728.027,17 m<sup>2</sup>.

2. El 10% del aprovechamiento urbanístico. El aprovechamiento urbanístico es igual al aprovechamiento tipo del sector por la superficie del mismo.

En este caso concreto no existen Sistemas Generales adscritos, ni en consecuencia exceso de aprovechamiento. No obstante se adscriben 121.477 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable localizado en el entorno inmediato del sector y que es preciso obtener para completar las labores de regeneración ambiental de las Salinas de San José. La carga urbanística derivada de este concepto se explicita en el apartado de Estudio Económico Financiero del documento de memoria del presente Plan de Sectorización.

Estas cesiones cuyas superficies indicadas anteriormente, quedan igualmente recogidas en memoria y planos, materializándose con la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 2.5. Instrumentos de Ejecución.

Para concretar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones de los Planes de Sectorización con una ordenación pormenorizada, con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo, y al PGOU, se redactarán Proyectos de Urbanización, de edificación y de obras ordinarias.

En el sector Plan de Sectorización «Salinas de Poniente» el documento pertinente es un único Proyecto de Urbanización que se extenderá a todo el ámbito territorial de dicho Plan.

Artículo 2.6. Ejecución material y recepción.

El promotor del Plan de Sectorización y Proyecto de Reparcelación es Impulsa El Puerto, S.L., al que por tanto le corresponde ejecutar las obras de urbanización, en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán competencia de la Entidad de Conservación que necesariamente deberá constituirse.

Con independencia de que dicho mantenimiento corresponde a la Entidad de Conservación, será competencia de las compañías suministradoras, controlar el correcto estado de conservación a fin de que los sistemas vinculados a las infraestructuras sirvan a los fines previstos.

## TITULO III

### NORMAS GENERALES DE USO

#### Sección 1. Calificación del Suelo.

Artículo 3.1. Sistemas y Zonas.

Zonas de Usos Globales no Lucrativos. Complementarios. Dotacional y Servicios Públicos:

- Servicios de Interés Público y Social.
- Deportivo.
- Servicios infraestructurales.

Espacios Libres:

- Jardines y Plazas.

Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas:

- Viario.
- Infraestructuras urbanas básicas.

Zona de uso Global Lucrativo. Dominante:

- Industrial.
- Usos compatibles: Los determinados para cada zona.

Sección 2. Clases y Tipos de Usos.

Artículo 3.2. Definición.

Son normas generales de los usos, aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para cada uno tenga dispuesto el «Plan de Sectorización Salinas de Poniente».

Artículo 3.3. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán en el ámbito del Plan de Sectorización.

Artículo 3.4. Uso Característico.

Es el uso predominante de un área de reparto. En este Plan de Sectorización es el uso industrial.

Artículo 3.5. Uso Global, Uso Pormenorizado. Tipología.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos y tipos característicos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan General o los Programas de Actuación Urbanística asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. El uso global dominante en este sector es el Industrial.

Son usos complementarios aquéllos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan de Sectorización su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. En este sector son usos complementarios los usos dotacionales y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan de Sectorización asigna a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

a) Determinado: es aquél cuya implantación con carácter principal o mayoritario el planeamiento asigna a la zona o sector de que se trata.

b) Permitido: es aquél cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación que se desarrollen.

a) Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso no exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 3.6. Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida por el Plan de Sectorización por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona de que se trate.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

d) Los no especificados directamente para cada zona.

Artículo 3.7. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 3.8. Cuadro de Uso y Tipología.

1. Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización son los relacionados en el siguiente cuadro de tipos de usos.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

3. Las condiciones particulares de zona pueden permitir otros usos compatibles que no aparecen en el cuadro pero sí en el Título IV: Normas Generales de Uso del PGM. Para su definición y condiciones si no se exponen en estas ordenanzas se estará a lo que establece dicho título.

CUADRO DE TIPOS DE USOS DOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS.

Usos Globales	Usos	Pormenorizados
1. Industrial	1.1.	Industria y almacenamiento
	1.2.	Talleres artesanales y pequeña industria
	1.3.	Talleres de mantenimiento del automóvil.
2. Dotacional y Serv.Pub.	2.1.	Dotaciones
		2.1.1. Serv.de interés público y social (SIPS)
		2.1.1.1. Social/Asistencial.
		2.1.1.2. Administrat.público.
	2.1.1.3. Comercial público.	
2.1.1.4. Recreativo		
2.1.2. Deportivo		
2.2.	Servicios Públicos	
	2.2.1. Servicios Infraestructura	
3. Espacios Libres	3.1.	Jardines y Plazas
4. Transportes e infraestructuras urbanas básicas	4.1.	Viario
	4.2.	Infraestructuras Urbanas básicas.

Usos Compatibles	Usos	Pormenorizados
5. Terciario	5.1. 5.2. 5.3.	Hospedaje Espectáculos Comercio 5.3.1. Local Comercial. 5.3.2. Agrupación Comercial. 5.3.3. Grandes Superficies Comerciales
	5.4. 5.5. 5.6.	Oficinas Gasolinera Estacionamiento

#### Artículo 3.9. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este capítulo serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

#### Artículo 3.10. Sótano y Semisótano.

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la Planta Sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1.50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1.50 metros por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de Planta Baja.

3. Para usos de aparcamiento, trasteros o almacenes ligados a las industrias o dotaciones, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie máxima de techo permitida en sótano no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de techo edificado del edificio, salvo que por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares del uso dominante de la parcela sea necesario mayor porcentaje.

4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza.

5. Las especiales circunstancias de la zona, naturaleza del subsuelo, topografía, regímenes de lluvia, etc., hacen exigible a los proyectos de edificación la justificación de la necesidad de planta sótano, así como las medidas de contención o achique de esta parte del edificio.

#### Artículo 3.11. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- Las instalaciones al servicio de la edificación.
- Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas.
- Los usos funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasantes.

#### Artículo 3.12. Diferentes usos en un mismo Edificio o Local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se estará a lo que se determine para el uso que ocupa mayor superficie útil.

#### Sección 3. Uso industrial.

##### Artículo 3.13. Definición y Clases de uso Industrial.

1. Es uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- Producción Industrial, según la regulación contenida en el art. 4.4.1 a) de las normas del PGM.
- Almacenaje y Comercio mayorista, según la regulación contenida en el art. 4.4.1 b) de las normas del PGM.
- Reparación y Tratamiento de Producción, según la regulación contenida en el art. 4.4.1 c) de las normas del PGM.
- Producción Artesanal y Oficios Artísticos, según la regulación contenida en el art. 4.4.1 d) de las normas del PGM.
- Reparación y Mantenimiento Vehículos, según la regulación contenida en el art. 4.4.1 e) de las normas del PGM.

2. Este uso global comprende en el Plan de Sectorización los siguientes usos pormenorizados:

- Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados 1), 2), 3) y 4) del epígrafe anterior.
- Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados 3) y 4) del epígrafe anterior.
- Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado 5) del epígrafe anterior.

##### Artículo 3.14. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de uso global industrial.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ella se fijen.

##### Artículo 3.15. Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquéllos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

##### Artículo 3.16. Dotación de Estacionamiento de vehículos.

Se dispondrá una plaza de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie edificada.

#### Artículo 3.17. Servicios de Aseo.

Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

#### Artículo 3.18. Circulación Interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### Artículo 3.19. Ordenación de la carga y la descarga.

La instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

#### Artículo 3.20. Vertidos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial si fuera necesario, habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración y susceptibles de vertido al cauce público, cuando así se exija en función de las características de la actividad a implantar.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

### Sección 4. Uso de Centros y Servicios Terciarios.

#### Artículo 3.21. Definición y Clases de uso terciario.

El uso de centro y servicios terciarios es aquél que tiene la finalidad de la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor, administración, gestión, intermediación financiera u otros. Comprende los siguientes usos pormenorizados en el ámbito de este Plan de Sectorización.

a) Hospedaje, de acuerdo con la definición contenida en el art. 4.5.1,2A de las Normas del PGMOU.

b) Espectáculos, de acuerdo con la definición contenida en el art. 4.5.1,2B de las Normas del PGMOU.

c) Comercio, de acuerdo con la definición contenida en el art. 4.5.1,2C de las Normas del PGMOU.

d) Oficinas, de acuerdo con la definición contenida en el art. 4.5.1,2D de las Normas del PGMOU.

e) Gasolinera, de acuerdo con la definición contenida en el art. 4.5.1,2F de las Normas del PGMOU.

f) Estacionamiento, de acuerdo con la definición contenida en el Art. 4.5.1,2G de las Normas del PGMOU.

Este uso comprende en el presente Plan de Sectorización los siguientes usos pormenorizados:

a) Terciario que incluye los comprendidos en los apartados 1), 3), 4) y 6).

b) Espectáculos.

c) Gasolinera.

#### Artículo 3.22. Condiciones Particulares Uso Hospedaje.

Las dimensiones mínimas de estancias así como las dotaciones cumplirán lo regulado por el DTO 14/1990 de 30 de enero de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía, la Normativa Técnica Complementaria, Barreras Arquitectónicas, Protección Contra Incendios y otras normativas sectoriales.

Se dispondrá al menos una plaza de estacionamiento de vehículos por cada 100 metros cuadrados construidos.

#### Artículo 3.23. Condiciones Particulares Uso de Espectáculos.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas RD 2816/1982 de 27 de agosto y la Normativa Complementaria Barreras Arquitectónicas, Protección Contra Incendio, y otras normativas sectoriales.

#### Artículo 3.24. Condiciones Particulares del Uso de Comercio.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

Comercio alimentario: Cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los 1.000 metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).

Comercio no alimentario: Cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

#### - Condiciones Particulares del Uso de Comercio.

##### 1. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

##### 2. Circulación Interior.:

a) En los locales comerciales de la categoría a), todos los recorridos accesible al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

b) En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centí-

metros: los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

### 3. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

### 4. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

### 5. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la misma.

### 6. Aseos:

a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados; un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo.

c) Los aseos de los comercios de la categoría b), podrán agruparse, manteniendo el número de condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

### 7. Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

### 8. Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima para todos los casos, de tres (3) metros cuadrados.

### Artículo 3.25. Condiciones Particulares del Uso de Oficinas.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil, de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

#### 1. Accesos Interiores:

a) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros.

b) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

#### 2. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### 3. Aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo en el ámbito del Plan de Sectorización una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público.

En caso contrario, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

### Artículo 3.26. Condiciones Particulares del Uso de Gasolinera.

Se permite la instalación de Estación de Servicio con superficie cubierta, cerrada y no cerrada y el máximo nivel de servicios a vehículos de automoción.

La superficie cubierta no cerrada, así como la cubierta y cerrada quedarán limitadas por las condiciones de ocupación, edificabilidad y retranqueos de la zona.

Dispondrán como mínimo de dos plazas de estacionamiento por surtidor.

Deberán cumplir en todo caso las condiciones fijadas por la legislación sectorial de aplicación.

### Artículo 3.27. Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento.

Aparcamiento-garaje: es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Garaje: Cuando el espacio, edificado o no, destinado a dicho uso se encuentra en el interior de la parcela.

Aparcamiento: Si el espacio destinado a dicho uso se encuentra en espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

#### Tipos de Garajes:

En este Plan de Sectorización se establece un único tipo de garaje de los contemplados en Plan General y éste es el destinado a satisfacer los estándares mínimos de aparcamientos, sin superar los máximos que se establecen en función del respectivo uso.

### Artículo 3.28. Condiciones particulares de los garajes.

#### 1. Dotación de Garaje:

a) Todos los edificios dispondrán de espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con el cuadro adjunto.

INDUSTRIAL	- Industrial y Almacenamiento	- 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> .const
	- Taller Artesanal	- «
	- Pequeña Industria	- «
	- Taller Mantenimiento Autom.	- 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> .const
TERCIARIO	- Hospedaje	- 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> .const - 1 por cada 6 habitaciones
	- Espectáculos	- 1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> .const
	- Local Comercial	- 1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> .const
	- Agrupación Comercial	- 1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> .const
	- Grandes Sup.Comercio	- 1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> .const
	- Oficinas	- 1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> .const
DOTACIONES	- Docente	- 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> .const
	- Deportivo	- 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> .const
	- Asistencial	- 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> .const
	- Cultural	- 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> .const
	- Admto. Público	- 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> .const
	- Servicios Urbanos	- 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> .const

En las dotaciones que puede presuponerse concentración de personas, se dispondrá de una plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad.

b) En los casos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

c) Para implantaciones de usos especiales o para aquéllos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

d) Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolla aquél.

e) La provisión de plazas de aparcamiento en las parcelas es independiente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico. No obstante, en base al art. 17.3 de la LUOA, el número mínimo global de plazas de aparcamiento será de 1 plaza /100 m<sup>2</sup> de edificación. Para ello el presente Plan de Sectorización reserva un total de 4.255 en vial público, debiéndose resolver el resto (un mínimo de 3.010 plazas en espacio privado de parcela). El mínimo de plazas de aparcamiento será de 7.265 plazas para la totalidad de la actuación. Dichos estándares se cumplen holgadamente mediante la reserva de plazas definida en el cuadro del apartado a) del presente artículo.

2. Dimensión de la plaza:

a) Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinan, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
Vehículo de 2 ruedas	2.5	1.5
Automóviles grandes	5.0	2.5
Automóviles ligeros	4.5	2.2
Industriales ligeros	5.7	2.5
Industriales grandes	9.0	3.0

Superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

c) En todos los aparcamientos se destinarán, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

d) No se considerarán plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Para otros usos pormenorizados compatibles no descritos ver PGM0.

3. Garaje en espacio libre de parcelas:

a) Para usos industriales y dotacionales podrá admitirse su utilización como garaje sobre rasante hasta un cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación, esta ocupación podrá incrementarse siempre y cuando se encuentre suficientemente justificado.

b) En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.

4. Condiciones de edificación:

a) Emplazamiento.

Plantas bajas o bajo rasante de los edificios. En el caso de ubicarse bajo la rasante dadas las especiales condiciones de altura topográfica del territorio de este Plan de Sectorización, y distancias al río Guadalete, el Proyecto de Edificación justificará el emplazamiento y razonará las especiales medidas para los casos de coincidencia de la pleamar y gran aguacero.

b) Acceso a los Garajes:

b.1) Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar en nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda.

b.2) Las rampas tendrán las características dimensionales que se recogen a continuación.

Rampas de garaje	Anchura		Pendiente
	Unidireccional	Bidireccional	
Rectilínea	3 metros	6 metros	16%
No Rectilínea	3,5 metros	6,75 metros	12%

\*3,50 metros carril interior y 3,25 metros carril exterior.

El radio de curvatura mínimo medido en el eje será de 6 metros. En las curvas se dejará el sobrecosto necesario para el giro de los automóviles.

b.3) Acceso de vehículos y peatones, se efectuará de conformidad con las condiciones que se recogen en el cuadro adjunto.

b.4) Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

c) Altura libre de Garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinticinco centímetros (225) medidos en cualquier punto de su planta.

d) Escalera en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

Anexo al artículo 3.28.

#### ACCESO DE VEHICULOS Y PEATONES

Superficie garaje	Acceso vehiculos	Acceso peatones	Rampa
Menor 400 m <sup>2</sup>	1 puede ser común para vehiculos y acceso al edificio	Uno independiente de vehiculos.	Unidireccional alternativo o bidireccional.
Entre 400 y 2.000 m <sup>2</sup>	1 exclusivo para vehiculos	Uno independiente de vehiculos	_____
Entre 2.000 y 5.000 m <sup>2</sup>	1 Entrada y una salida independientes o diferenciados.	1 Salida por cada 2.000 m <sup>2</sup> o fracción superior a 1.000 m <sup>2</sup> . Al menos una será independiente de las entradas y salidas de vehiculos.	Unidireccional exclusivo o bidireccional recta
Mayor de 6.000 m <sup>2</sup>	Accesos a 2 calles con entrada y salida independientes	1 salida por cada 2.000 m <sup>2</sup> o fracción superior a 1.000 m <sup>2</sup> . Al menos una será independiente de las entradas y salidas de vehiculos	_____

f) Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehiculos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

#### Sección 5. Uso Dotacional y Servicios Públicos.

##### Artículo 3.29. Definición y Clases.

1.1. Es uso dotacional el que sirva para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2.2. En este Plan de Sectorización y a los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

a) Equipamiento: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor del recreo de las personas mediante actividades con primaria de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.

Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

Otros: cualquier otro uso previsto en los apartados A y B del art. 4.6.1.2 del Plan General

b) Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

##### Artículo 3.30. Aplicación.

1.1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la docu-

e) Ventilación de Garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

mentación gráfica del Plan de Sectorización en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas.

2.2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se distinguen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa en la forma en que se encuentren.

##### Artículo 3.31. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

##### Artículo 3.32. Plazas de Aparcamiento y Superficie de Carga y Descarga.

Se dispondrá de las plazas determinadas en el artículo 3.28 de estas ordenanzas.

#### 1.ª Condiciones particulares de Equipamiento Deportivo

##### Artículo 3.33. Equipamiento Deportivo.

Se concibe el uso deportivo contemplado en este Plan de Sectorización como aquél que responda a las condiciones establecidas para el mismo en el PGOU. Se permitirán las instalaciones tanto al aire libre como cubiertas, debiendo constituir el equipamiento un espacio que con independencia de su utilidad para la práctica del deporte contribuya a la mejora del paisaje urbano.

Se considerará compatible el uso de servicios infraestructurales.

#### 2.ª Condiciones Particulares de Interés Público y Social

##### Artículo 3.34. Servicios de Interés Público y Social.

1.1. Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2.2. Comercial. Los servicios de interés público y social-comercial cumplirán además las condiciones de la zona, las condiciones de uso que se establecen en el PGMO para el uso comercial en sus tres categorías.

## Sección 6. Usos Espacios Libres.

## Artículo 3.35. Definición y Clases.

El uso de espacios libres comprende la reserva de terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; su finalidad es acondicionar, mejorar y proteger los lugares del término municipal con determinadas condiciones naturales específicas. En razón de su destino, se caracterizan por ser espacios naturales abiertos con escasa edificación vinculada a la naturaleza del uso.

En este Plan de Sectorización el uso espacios libres es de clase A y D:

Clase A: Zonas verdes o jardines: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Zona D: Zonas verdes privadas: son los espacios libres enclavados en el interior de parcelas privadas, que deben mantenerse libres de edificación y trazados con vegetación tanto arbolado como ajardinamiento.

## Artículo 3.36. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes o jardines.

1. Las zonas verdes o jardines clase A, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

b) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

c) Áreas de plantación y ajardinamiento.

d) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

e) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

3. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en las Normas PGOU.

4. Podrá disponerse edificación solo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del 20% de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas. Las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un 50% de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

## Sección 7. Uso para el Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

## Artículo 3.37. Definición y Usos Pormenorizados.

1.1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2.2. Este uso global en este Plan de Sectorización comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada en los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc. Podrán discurrir por las zonas verdes, a excepción de las zonas ZV-1, ZV-2, ZV-3, ZV-4 y ZV-5.

## Artículo 3.38. Aplicación.

Las condiciones que se señalan y para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan de Sectorización en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas.

## 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA

## Artículo 3.39. Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones, la sección de las calles constituidas por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo.

Las características de su pavimento serán acordes a esta función, ateniéndose a lo que disponen las normas de urbanización del Plan de Sectorización.

2. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en la documentación gráfica de este Plan de Sectorización.

## Artículo 3.40. Condiciones Específicas de las Calles Particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle que puedan formularse como desarrollo de Plan de Sectorización. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las Vías Públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la urbanización, pudiendo los propietarios proponer su entrega al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Sectorización.

5. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

## 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS

Artículo 3.41. Condiciones Especificas de las Infraestructuras para el Suministro de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el ámbito del Plan de Sectorización no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión.

### TITULO IV

#### NORMAS DE URBANIZACION

##### Sección 1. Disposiciones Generales.

###### Artículo 4.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a todo el ámbito del sector denominado Plan de Sectorización Salinas de Poniente delimitado en la documentación gráfica del Plan de Sectorización plano de Delimitación del Sector y Plan de Etapas.

La realización material de las determinaciones contenidas en el Plan de Sectorización referentes al acondicionamiento del sector se instrumentarán a través de único Proyecto de Urbanización General, que deberá cumplir las condiciones específicas que se desarrollan en este Título.

##### Sección 2. Proyectos de Urbanización.

###### Artículo 4.2. Definición.

El Proyecto de Urbanización general es un proyecto de obras que tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el Plan de Sectorización Salinas de Poniente.

###### Artículo 4.3. Contenido.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del RPU, con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán además los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, cuando estén definidos por el Plan de Sectorización, las plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese, de acuerdo con los plazos marcados por el Plan de Sectorización.

2. Cada una de las clases de obras, constituirán un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente sin perjuicio de su refundición unitario en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Artículo 4.4. Documentación y tipos de obras.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Plan de ejecución de las obras detallado que no podrán ser superiores en su conjunto al plan de etapas del Plan de Sectorización.
- d) Planos de proyecto y de detalle.
- e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico administrativas de las obras y servicios. (Artículo 62.9 de RPU).
- f) Mediciones.
- g) Cuadro de precios descompuestos.
- h) Presupuesto.

2. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavación y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas, si procede.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Galerías de servicios, si procede.
- j) Jardines, Parques y acondicionamientos de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos, si procede.
- m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas, si procede.

3. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad o territorio y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos.

###### Artículo 4.5. Fases.

El proyecto de urbanización podrá establecer la ejecución de las obras en más de una fase, siempre que:

1. La programación se ajuste al Plan de Etapas del Plan de Sectorización.
2. Cada una de las fases comprenda áreas funcionalmente viables, que contengan áreas libres y dotaciones en una cuantía proporcional (con un margen de +/- 15%) al suelo lucrativo puesto en servicio.
3. Que resuelva los enlaces de los servicios urbanísticos con los generales del territorio.

###### Artículo 4.6. Limitaciones Urbanísticas de los contenidos.

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en el Plan de Sectorización sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidos por las características del suelo o subsuelo o las derivadas del cálculo de las Infraestructuras.

##### Sección 3. Condiciones de Urbanización.

#### URBANIZACION DE LOS ESPACIOS VIARIOS

###### Artículo 4.7. Acerados y franjas de jardinería.

1.1. Las características del acerado serán acordes con su función de movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos.

2.2. La separación entre el acerado y la calzada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciéndose esta separación mediante bordillo.

3.3. Se diversificarán los materiales de pavimentos de acerado, bandas de aparcamientos y calzadas.

4.4. Tanto en el acerado como en la calzada, las tapas de arquetas y registro se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán en su plano.

5.5. Las franjas de ajardinamiento deberán ser ocupadas por plantaciones que no constituyan un agente agresivo frente a los pavimentos de calzada y acerado. Se deberá considerar en su diseño el carácter del terreno natural.

6.6. Los acerados podrán tener un acabado de hormigón reglado o ruleteado. Los bordillos serán de hormigón o granito.

Artículo 4.8. Bandas de Aparcamiento.

1.1. Las características de las bandas de aparcamiento serán acordes con su función de soporte y tránsito discontinuo de vehículos.

2.2. Deberá facilitarse el tránsito entre calzada y banda de aparcamiento para lo cual la cota relativa de ambas se minimizará de forma que no se ocasione daño a los vehículos.

3.3. Se deberá señalizar o marcar la prohibición de aparcar frente a los accesos rodados de las parcelas y los hidrantes.

Artículo 4.9. Calzadas.

1. Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las «Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones» de la Dirección General del MOPU.

2. Se prohíbe cualquier solución de mediana acusada.

3. Las calzadas se realizarán con firmes flexibles.

URBANIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.10. Espacios libres.

1. En la urbanización de los espacios libres dominarán las superficies ajardinadas frente a las áreas de estancia y paseo. El arbolado tendrá un ritmo pautado en las proximidades de la red viaria, no interfiriendo la iluminación de ésta, y más libre en las áreas interiores.

2. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

3. Los espacios libres contarán con una red de riego que garantice su mantenimiento.

4. Las servidumbres a las que dará lugar el trazado de infraestructuras en las áreas libres se contemplarán en el proyecto de urbanización a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 4.11. Redes de Alcantarillado.

Sistema de Evacuación.

Se instalarán redes de alcantarillado separativas es decir dos redes totalmente independientes una para aguas pluviales que garantizará su vertido al río Guadalete y otra para aguas fecales que se conectará mediante las pertinentes estaciones de bombeo a la red municipal para conducir las aguas a la Estación Depuradora de aguas residuales.

Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se adoptará el caudal máximo resultante en el abastecimiento de agua.

En el cálculo de los caudales de agua de lluvia, se tomará la cuenca afectada para cada punto, determinándose las intensidades de precipitaciones y coeficientes de escorrentía adecuados.

Red de Aguas Pluviales.

Las especiales condiciones topográficas del terreno obligará un estudio pormenorizado de esta red, de su capacidad

en condiciones adversas (pleamar en mareas vivas), en el punto de vertido, para lo cual se requerirá en su cálculo la consideración de las siguientes condiciones:

Caudal de Aguas pluviales.

- Lluvia de proyecto.

Se adoptará la intensidad de aguacero determinada por la siguiente expresión.

$$I_tT = [256,9 \cdot \ln(T) + 433,7] \cdot t^{0.55}$$

donde T = periodo de retorno, en años.

t = intervalo de referencia = tiempo de concentración, en minutos.

I<sub>t</sub>T = intensidad media máxima, en l/s • ha, para el periodo de retorno y tiempo de concentración considerados.

Tiempo de Concentración en minutos	INTENSIDAD DE AGUACERO en Litros/sg y Ha.				
	PERIODO DE RETORNO				
	5 años	10 años	15 años	20 años	25 años
5.0	350	423	466	497	520
7.5	280	339	373	397	416
10.0	239	289	318	339	355
12.5	211	256	282	300	314
15.0	191	231	255	271	284
17.5	176	212	234	249	261
20.0	163	197	217	232	243
22.5	153	185	204	217	227
30.0	130	158	174	185	194
35.0	120	145	160	170	178
40.0	111	135	149	158	166
45.0	104	126	139	148	155
50.0	99	119	131	140	147
55.0	94	113	125	133	139
60.0	89	108	119	127	133

- Periodo de retorno.

Se considerarán los siguientes en función de la categoría del colector en estudio.

Colector primario: 25 años.

Colector secundario: 10 años.

- Tiempo de concentración.

En los colectores secundarios se calcularán las secciones para el aguacero de duración igual al tiempo de concentración de la cuenca aportadora correspondiente a la sección en estudio.

Para los colectores primarios se hará un estudio más preciso obteniendo el hidrograma correspondiente a cada sección en estudio o aplicando el método de las isócronas.

- Coeficiente de escorrentía.

Salvo justificación en contra se adoptará el coeficiente global como consecuencia de la ponderación de los coeficientes propios de cada área en función del tratamiento de la urbanización.

Comprobación hidráulica de Secciones.

Para el cálculo hidráulico de las conducciones se usará la fórmula universal de Prandtl-Colebrook.

$$Q = \frac{\Pi D^2}{4 \cdot 10^{4,5}} \cdot \left[ -2 \text{LOG} \frac{2,51 \cdot 10^{4,5} \cdot \mu}{D \sqrt{2gJD}} + \frac{K}{3,71D} \right] \sqrt{2gJD}$$

siendo: J: pérdida de carga, en metros por metro.

Q: caudal en l/seg.

Donde: K: altura de rugosidad (0.50 mm, salvo justificación en contra).  $\mu$ : viscosidad cinemática (1,31. 10<sup>-6</sup> m<sup>2</sup>/s).  
D: diámetro, en mm.  
g: aceleración de la gravedad (=9.81 m/s<sup>2</sup>).

La velocidad máxima de circulación del agua en los conductores no deberá ser superior a 3,5 m/s.

1. 1. La pendiente mínima de los colectores será de 0,3 %.
2. 2. Las secciones mínimas de red general de alcantarillado será de treinta (30) cm de diámetro.
3. 3. La red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público, podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

Tubería a emplear.

Se ajustará al pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento a Poblaciones, en todas sus especificaciones y con especial atención a la instalación de las conducciones en zanja.

Las conducciones de la red de aguas residuales serán de tubería de PVC de doble pared o poliéster reforzado con fibra de vidrio, con juntas flexibles, clase «C» MOPU garantizada por el fabricante.

La red de aguas pluviales será de tubería normalizada en hormigón vibropresado con junta flexible, clase «C» MOPU, garantizada por el fabricante (en vías públicas).

La documentación que garantice la normalización de los conductos será exigida por APEMSA en obra.

Zanjas para alojamiento de las tuberías.

Las zanjas se ejecutarán por tramos entre pozos de registro como mínimo, estableciendo las rasantes uniformes para el tramo en cuestión.

Se tomarán las precauciones necesarias para asegurar la estabilidad de las zanjas y señalizaciones de seguridad de las mismas.

Profundidad de las zanjas.

Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede por lo menos a un metro de la superficie. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias, siempre con la aprobación previa de APEMSA.

Anchura de las zanjas.

Como norma general, la anchura no debe ser inferior a 70 centímetros y debe dejar un espacio de 20 centímetros a cada lado del tubo según el tipo de juntas. Al proyectar la anchura de la zanja se tendrá en cuenta si su profundidad o la pendiente de su solera exigen el montaje de los tubos con medios auxiliares especiales (pórticos, carretones, etc.).

Acondicionamiento de la zanja.

Como norma general, en el fondo de la excavación y en toda la anchura de la zanja, se dispondrá una capa de gravilla o piedra machacada, con un tamaño máximo de 25 milímetros y mínimo de 5 mm., con espesor de un sexto del diámetro exterior del tubo y mínimo de 10 cm.

En terrenos de relleno o inestables y en todo caso para los conductos de diámetro igual o superior a 100 cm, se estudiará y propondrá a APEMSA la solución más idónea, en función de la calidad del terreno.

Montaje de los tubos.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguida la cual se procederá a calzarlos y acordarlos con un poco de material de relleno para conseguir su inmovilización.

Las tuberías y zanjas se mantendrán libres de agua. Se comprobará en fase de ejecución la estanqueidad de los tramos del conducto. Las pruebas de estanqueidad serán presenciadas por personal de APEMSA.

Relleno de zanja.

La zanja se rellenará por tongadas de 20 cm de espesor con material exento de piedras, compactándose hasta alcanzarse un grado de compactación no inferior al 100% Proctor normal.

Control de vertido (Usos Industriales).

Para la medición de caudales y control de vertidos, se dispondrá en el interior de las parcelas, de un espacio suficiente para la posible instalación de arqueta de control en usos industriales (mínimo 2 metros).

Este espacio ha de quedar en zona inmediata a vial y fácilmente accesible y registrable.

Pozos de Registro.

Serán en general circulares y de un diámetro mínimo de 1.10 m. interiormente y rectangulares para diámetros de canalización mayores a 0,8m. Estarán realizados en hormigón en masa, asegurando la estanqueidad y resistencia mecánica. Los pates metálicos e inoxidables o forrados de polipropileno, se dispondrán cada 30 cm., partiendo el interior a 40 cm de la cota de solera. Las tapas de acceso tendrán una luz interior de 0.6 m, serán del tipo D-400 y cumplirán la norma CEN-124, debiendo prever para su identificación el nombre «APEMSA-Saneamiento». Estarán situados como máximo cada 35 m, y se situarán obligatoriamente en las conexiones, cambios de dirección y en los cambios de rasante.

Acometidas.

Se realizarán con conductos mínimos de 160 mm, de diámetro en PVC o 200 mm, en otros materiales, dependiendo de la superficie a evacuar por parcela. Deberá tener la menor longitud posible. La pendiente mínima será, con carácter general, del 3.º/100.

El trazado y la disposición de las acometidas y la conexión con las alcantarillas receptoras, deben ser tales que el agua no puede penetrar en el edificio a través de ésta, por lo que la conexión debe realizarse en la cota de la generatriz superior del colector o ramal.

El eje de la acometida debe de formar con el de la alcantarilla, un ángulo comprendido entre 45 y 90 grados, efectuándose la conexión en pozo de registro.

Se construirá una arqueta registrable, con dimensiones mínimas de 40x40 cm, ubicada en el límite de la parcela, en el exterior de la misma.

En el caso de ser desconocida la ubicación de las parcelas en las manzanas objeto de la urbanización, se prevén dos acometidas por pozo, como mínimo, uno a cada lado del vial.

Artículo 4.12. Red de Agua.

Las condiciones mínimas exigibles para la red de abastecimiento de agua serán:

1. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.
2. La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo por hectárea de caudal continuo, con punta de 2,4.

Suministro de agua para riego e incendios.

Se ejecutarán con líneas independientes de la red general de distribución de agua, debiendo tener un contador para el control de cada uno de estos consumos.

No estando dotada suficientemente la zona de red de abastecimiento de agua potable, se instalará una red general

completa de acuerdo a lo previsto en el esquema adjunto, debiéndose calcular en el proyecto de urbanización para que se pueda garantizar una presión mínima de 2.5 kg/cm<sup>2</sup> en cada toma.

Instalación de red general: Normativa.

La tubería a emplear en conducción general será de fundición dúctil con junta automática flexible o, si el terreno fuese agresivo y no permitiese la instalación de esta tubería, de fibrocemento clase D con junta RK.

Las tuberías descansarán, una vez instaladas en la zanja, sobre un lecho de arena de 10 cm, de espesor, añadiendo arena a la zanja hasta quedar cubierta la conducción otros 10 cm, contados desde la generatriz superior del tubo.

El trazado será bajo acerado, y la conducción de abastecimiento no podrá ir próxima a otras conducciones ni a elementos de cimentación (correas o zapatas). La distancia mínima en proyección horizontal entre la conducción de abastecimiento y los elementos referidos, no será inferior a cincuenta centímetros.

En ningún caso se permitirá la presencia de canalizaciones de ningún servicio sobre la conducción de abastecimiento, salvo los cruzamientos necesarios. La no observación de esta cláusula originará la denegación de la puesta en servicio de la conducción de abastecimiento, en tanto no se modifiquen las redes afectadas.

Asimismo y por razones sanitarias, no se permitirá que existan conducciones de saneamiento a igual o superior cota de la red de abastecimiento.

En estos casos se estará a lo dispuesto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Obras Públicas, según la Orden de 28 de julio de 1974, publicada en el BOE de 2 de octubre de 1974.

Los diámetros de conducción normalizados por APEMSA son 100, 150, 200, 250, 300 y 350 mm.

Los hidrantes a instalar serán de tipo enterrado y de acuerdo con el modelo 100, aprobado por el Consorcio de Bomberos de la Provincia de Cádiz.

Las válvulas en todos los casos serán de compuerta revestida de goma de nitrilo (tipo Hawle) de bridas para tuberías de 100 y 150 mm., alojadas en arquetas de 0,80x0,80 m; y de mariposa de eje y lenteja de acero inoxidable con desmultiplicador de 32 vueltas (tipo Amvi) para el resto de los diámetros. Se alojarán en pozos de registro normalizados por la empresa suministradora para cada diámetro, con cerco y tapa de fundición dúctil. Norma CEN-EN-124, tipo D-400 de 60 cm, de paso, y se conectarán mediante juntas de desmontaje.

La tornillería necesaria será en acero inoxidable AISI-314 con montaje según PN-16. Los anclajes de las distintas piezas especiales se realizarán con macizos de hormigón, ejecutándose éstos de tal forma que queden libres los distintos elementos de fijación de las piezas.

Si por falta de espacio no fuera posible la ejecución de las arquetas de la válvula de compuerta, éstas se dotarán de eje telescópico y trampillón de fundición dúctil, quedando enterradas.

En todos los tramos de tubería de 200 mm, y superiores, será necesaria la instalación de desagües y ventosas en los puntos donde determine el perfil longitudinal. Las ventosas a instalar serán de triple función tipo Pont-a-Mousson.

Suministro de agua a las parcelas.

Con acometidas individuales a través de toma en carga con stop (tipo Hawle) de diámetro necesario según necesidades, tubería de PDB de 10 kg/cm<sup>2</sup>, piezas de latón y contador alojado en fachada.

Estas acometidas no se contemplan en el proyecto de urbanización, siendo objeto por tanto del futuro proyecto de edificación.

Serán de aplicación las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua del Ministerio de Industria de fecha 9 de diciembre de 1975, publicadas en el Boletín Oficial del Estado, de 13 de enero de 1976.

Artículo 4.13. Redes de Energía Eléctrica.

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

1. Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 300 KVA por Ha. bruta de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la Compañía distribuidora.

2. Las redes de media y baja tensión serán subterráneas incluido las interiores de cada parcela.

3. Los centros de transformación se construirán para entradas y salidas subterráneas.

4. La tensión en media tensión será la normalizada por la Compañía en la zona y en BT las de 380/220 V.

Artículo 4.14. Alumbrado Público.

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

1. La red de alumbrado público será subterránea con cable de cobre, con aislamiento de 1000 V, bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

2. Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. según su disposición y nivel de iluminación exigidos.

3. Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.

4. Las lámparas serán en general de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.

5. 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.

6. La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.

7. Niveles y calidad. Los parámetros de diseño dependerán del tipo de calle a iluminar. Los valores mínimos en servicio, con factor de mantenimiento 0,7 serán los siguientes:

TIPO DE VIA	ILUMINANCIAS			LUMINANCIAS			DESLUMBRA.	
	Media en Servicio Em (Lux)	UNIFORMIDADES Media Um	General Ug	Media en Servicio Lm(cd/m <sup>2</sup> )	UNIFORMIDADES Global Uo	Longitud Uj	G	TI(<)
A	35	65%	35%	2,1	40%	70%	6	7
B	28	65%	35%	1,75	40%	70%	6	10
C	18	50%	25%	1,1	40%	50%	5	14
D	12	20%	5%	-	-	-	-	-
E	-	-	-	-	-	-	-	-

Siendo los tipos de vías los siguientes:

- Tipo A: Glorietas y grandes avenidas.
- Tipo B: Viales del sistema general y calles con tránsito rodado y/o rodado elevado.
- Tipo C: Calles de uso residencial preferente y calles interiores de polígonos industriales.
- Tipo D: Acerados, calles de uso peatonal preferente, caminos rurales y sendas y zonas de estancia en parques y jardines.
- Tipo E: Calles peatonales comerciales y zonas monumentales histórico-artísticas. Según diseño.

Artículo 4.15. Redes existentes.

La alteración de redes de servicio o instalaciones existentes exigidas por actuaciones urbanísticas o de edificación correrán a cargo de los promotores de éstas.

La construcción, utilización y mantenimiento de las redes de servicios urbanos, espacios libres y viales públicos se hará conforme a los criterios u ordenanzas específicos que el Ayuntamiento tenga aprobados.

Artículo 4.16. Normas de obligado cumplimiento.

Además de las condiciones específicas anteriormente, el Proyecto de Urbanización deberá cumplir toda la Normativa vigente de aplicación.

Artículo 4.17. Conservación de la Urbanización.

De acuerdo con lo previsto en el art. 68 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. Los propietarios de los terrenos comprendidos en el sector quedarán sujetos a la obligación de conservación de las obras de Urbanización, integrándose en la Entidad Colaboradora de Conservación «Salinas de Poniente» que a tal efecto se constituya.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de la urbanización, dotaciones e infraestructura se determinará por el Proyecto de Reparcelación en función de su participación en éste.

Con independencia de esta obligación de mantenimiento y conservación, corresponderá a las compañías suministradoras de servicios el control de la efectividad del mantenimiento a fin de evitar fallos en casos límite.

Esta labor de control obligará a las compañías suministradoras a indicaciones periódicas para la buena conservación.

La participación de los propietarios de parcelas en la conservación de la urbanización se llevará a cabo en proporción al aprovechamiento de cada unidad parcelaria para lo cual el Proyecto de Reparcelación los determinará teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización que en este documento se fijan.

## TITULO V

### NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

#### Sección 1. Condiciones Técnicas de las Obras en relación con las Vías Públicas.

Artículo 5.1. Licencias.

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

El derecho a edificar un terreno está condicionado a la obtención de la licencia siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la presente ordenación y a su aprovechamiento urbanístico.

Artículo 5.2. Accesos a Parcelas.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 metros, pudiéndose disponer más de uno en el caso de Naves Nido para quedar abierto a vía pública todo el ancho de parcela.

El propietario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos.

Artículo 5.3. Construcciones en Parcelas.

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

No se permite la alteración de ningún elemento del dominio público de la red viaria, pero si se justificará la necesidad de alterar en algo este espacio en aras a conseguir un mejor funcionamiento del conjunto, cualquier alteración requerirá previamente la autorización de la Entidad Urbanística de Con-

servación o el propietario único de los terrenos. En cualquier caso se dará, el Vº.Bº Municipal.

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

Artículo 5.4. Aparcamientos en el interior de parcela.

Se proyectarán aparcamientos en línea, en batería, apartados para vehículos ligeros y camiones, según demanda y en todo caso en proporción a la demanda del uso final de la edificación.

#### Sección 2. Condiciones Comunes de Edificación.

##### 1. Generalidades.

Artículo 5.5. Naturaleza y Contenido.

1.1. Las normas contenidas en este Capítulo regulan las condiciones más generales y comunes a todas las zonas y subzonas a realizar en el ámbito del Sector Salinas de Poniente. Su aplicación abarca a todo tipo de obras, tanto de nueva planta como en el futuro de reforma y demolición y tanto obras menores como mayores.

2.2. En proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en estas normas comunes y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la trasgresión de otro u otros, y así condicionarán la edificación, los que más estrictos resulten o para cada caso particular.

3.3. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 5.6. Ordenación y tipología edificatoria.

La ordenación que se establece en este Plan de Sectorización va dirigida a la implantación de una tipología de edificación abierta o que también podemos denominar aislada, con un retranqueo total o parcial de fachada o alineada a vial. La calle gana relevancia como elemento estructurante y sigue siendo la referencia a partir de la cual se establecen varios parámetros edificatorios (posición de la edificación respecto a la calle) además de éstos, otros parámetros (máxima ocupación de suelo, edificabilidad, altura, etc.) definen el edificio ya que son el resultado de la relación entre la edificación y la parcela. Dada la tipología que se define, el espacio ajardinado privado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana quedando la calle formalmente definida en las zonas principales por las cercas de cerramiento de las propiedades.

Artículo 5.7. Clases de condiciones de la edificación.

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición del edificio en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela por el edificio.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- f) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- g) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- h) Condiciones de seguridad de los edificios.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones de estética.

##### 2. Condiciones de la parcela.

Artículo 5.8. Definición y aplicación.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se

destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

#### Artículo 5.9. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

#### Artículo 5.10. Segregación y agregación de parcelas.

1.1. Se entiende por segregación aquella operación tendente a dividir parcelas, y por agregación la operación inversa a la anterior.

2.2. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el presente Plan.

#### Artículo 5.11. Delimitación e identificación de parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, por el proyecto de reparcelación. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario del proyecto de reparcelación que se apruebe.

#### Artículo 5.12. Parcela.

Se define como parcela toda porción de Suelo Urbano o Urbanizable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y asegurar la unidad mínima de edificación.

#### Artículo 5.13. Manzana.

Manzana es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

#### Artículo 5.14. Linderos.

1.1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2.2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

3.3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4.4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### Artículo 5.15. Dimensión mínima de linderos.

Es la establecida por estas Normas para uno o varios linderos de parcela.

#### Artículo 5.16. Dimensión máxima de linderos.

Es la establecida por estas Normas, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

#### Artículo 5.17. Superficie de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### Artículo 5.18. Parcela máxima.

Cuando estas Normas establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

#### Artículo 5.19. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de la de las alineaciones exteriores.

Artículo 5.20. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: haber adquirido el derecho a edificar, a través de la obtención de la licencia, por ser el proyecto conforme con la presente ordenación.

b) Condiciones de urbanización:

Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos pertinente.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fija el Plan de Sectorización.

d) Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan de Sectorización en relación a:

Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el Plan de Sectorización como mínimo e igual o inferior a la que señale como máxima.

Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el Plan de Sectorización como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

#### 3. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

#### Artículo 5.21. Definición y Aplicación.

Son aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

#### Artículo 5.22. Alineación Exterior.

La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes de Plan de Sectorización, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

#### Artículo 5.23. Línea de Edificación.

La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada del edificio en el terreno.

#### Artículo 5.24. Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse. No se permiten fachadas medianeras en todo el ámbito del Plan de Sectorización.

#### Artículo 5.25. Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

3. Las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

#### Artículo 5.26. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

#### Artículo 5.27. Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

#### Artículo 5.28. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Respecto a las alineaciones, la edificación únicamente podrá estar en esta situación:

Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

#### Artículo 5.29. Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el Plan de Sectorización, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, en el eje de la vía.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### Artículo 5.30. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

a) Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

b) Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

c) Alineación de calle o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las personas a las que el vial da fachada.

d) Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

e) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

f) Anchura de calzada: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

g) Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera

integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

h) Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

#### Artículo 5.31. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las grafiadas en el Plan de Alineaciones y Rasantes. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan de Sectorización.

#### Artículo 5.32. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

#### 4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

#### Artículo 5.33. Definición y Aplicación.

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan las superficies de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

2. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

3. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

#### Artículo 5.34. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas.

#### Artículo 5.35. Superficie ocupable.

1. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, se establece mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro no se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante, ya que serán las mismas.

2. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

4. La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

#### Artículo 5.36. Coeficiente de ocupación.

Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

#### Artículo 5.37. Ocupación Baja Rasante.

La ocupación bajo rasante será la misma que sobre rasante.

#### Artículo 5.38. Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de la parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedarán libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres de servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas, aparcamientos, accesos o zonas de carga y descarga, con las limitaciones que establecen las condiciones de uso y de zona.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos por el PGMO para los patios mancomunados.

#### Artículo 5.39. Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, lavaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición el aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación al edificio principal. Su altura no podrá exceder de una planta ni de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

#### 5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

##### Artículo 5.40. Definición y Aplicación.

1.1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2.2. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

3.3. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

##### Artículo 5.41. Superficie Edificada por Planta.

Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

##### Artículo 5.42. Superficie Edificada Total.

Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

##### Artículo 5.43. Superficie útil.

Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

##### Artículo 5.44. Superficie edificable.

Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión se establece en el Plan de Sectorización con el coeficiente de edificabilidad.

##### Artículo 5.45. Coeficiente de edificabilidad.

Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de su

perficie edificada total ( $m^2t$ ) por metros cuadrado de la superficie neta de parcela ( $m^2s$ ).

##### Artículo 5.46. Cómputo de la Superficie Edificada.

Para el cómputo de la superficie edificada a efectos del aprovechamiento real se seguirán los siguientes criterios:

1.1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante destinadas a garaje o instalaciones generales del edificio, los pasajes de acceso a espacios libres generales del edificio, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2.2. No computará la superficie cubierta y no cerrada siempre que responda a mejorar el tratamiento de las áreas exteriores a la edificación con la finalidad de accesos, cargas y descargas.

3.3. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores, castilletes y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares, salvo las cerradas con materiales translúcidos y construido con estructura ligera desmontable.

##### Artículo 5.47. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

##### Artículo 5.49. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

##### Artículo 5.50. Altura del Edificio.

1.1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

2.2. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresara en unidades métricas y no se especificara a cuál se refiera se entenderá que es la altura de cornisa.

3. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

##### Artículo 5.51. Cota de origen y referencia.

1.1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).

2.2. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que

lo componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 5.52. Altura en unidades métricas.

1.1. Altura de cornisa: es la que se mide desde la cota de origen hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio o hasta la línea de intersección del plano de cubierta con la fachada, o la línea virtual que enlaza las intersecciones de los planos de cubierta con los planos verticales medianeros.

2.2. Altura de coronación: que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

3.3. Altura total: que es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

Artículo 5.53. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 5.54. Altura Máxima.

Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación.

Artículo 5.55. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Dado el uso industrial dominante en este Plan de Sectorización, se tomará el concepto de instalaciones (apartado d) con criterio amplio. Por encima de la altura Máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Pérgolas, Belvederes, etc.

Artículo 5.56. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

A) La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota

natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de la distintas plantas bajas existentes. Será una excepción a esta regla el caso de implantaciones industriales que por su funcionamiento no sea posible plantearse la planta escalonada. En tales casos se propondrá una solución particular al Ayuntamiento que decidirá si ésta cumple con los criterios básicos contenidos en estas Normas.

B) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

C) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

2. Planta:

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

Artículo 5.57. Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1.1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2.2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3.3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 5.58. Planta Sótano.

Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

1. Sin perjuicio de lo anterior, la Planta Sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel definitivo de suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de Planta Baja.

2. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las industrias o dotaciones la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable.

3. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida por cada Ordenanza específica de zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza.

Artículo 5.59. Entreplantas.

1. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

2. Podrán autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebasa la superficie edificable. Este valor podrá variar según las Ordenanzas de Zonas.

3. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

**Artículo 5.60. Planta Piso.**

1. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

2. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

**Artículo 5.61. Planta Baja.**

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se señalen.

2. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a uno con cincuenta (1.50) metros con relación a la cota natural del terreno.

En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes, salvo lo expuesto en el artículo 5.56.

**Sección 3. Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios.****Artículo 5.62. Definición y aplicación.**

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuviesen vigentes de ámbito superior al municipal.

**Artículo 5.63. Calidad de las Construcciones.**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

**Artículo 5.64. Condiciones de Aislamiento.**

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenida en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

**Artículo 5.65. Local.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

**Artículo 5.66. Local Exterior.**

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

**Artículo 5.67. Piezas Habitables.**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia y esposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

**Artículo 5.68. Piezas Habitables en Planta Sótano y Semi-sótano.**

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso.

2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables siempre que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

**Artículo 5.69. Ventilación e Iluminación.**

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Cualquier pieza donde se produzca combustión o gases dispondrá de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como almacenes, aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

**Sección 4. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.****Artículo 5.70. Definición y Aprobación.**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y locales conforme al destino que tienen previsto.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las NTE.

**Artículo 5.71. Dotación de Agua Potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.

4. A estos efectos será preceptivo el informe técnico de APEMSA.

#### Artículo 5.72. Dotación de Agua Caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas.

#### Artículo 5.73. Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de suministro general o sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o Alta Tensión, o en su caso, la normativa vigente en cada momento.

#### Artículo 5.74. Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

#### Artículo 5.75. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

#### Artículo 5.76. Puesta a tierra.

1.1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2.2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

#### Artículo 5.77. Combustibles líquidos.

1.1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2.2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### Artículo 5.78. Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicaciones, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

#### Artículo 5.79. Energía Alternativa.

Los edificios de nueva construcción deberán prever espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual. Se deberá garantizar, al menos las preinstalaciones para aprovechamientos térmicos en toda nueva edificación.

#### Artículo 5.80. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio.

#### Artículo 5.81. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para los servicios de Correos.

#### Artículo 5.82. Evacuación de Aguas Pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, le haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas por vertido libre en la propia parcela.

#### 5. Instalaciones de confort.

#### Artículo 5.83. Instalación de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados en los que a ventilación y climatización del local se hará sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas por cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homólogo.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

#### Artículo 5.84. Evacuación de Humos y de Residuos sólidos. Evacuación de humos.

1. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros.

2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a la propiedad contigua, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas y otras instalaciones de los edificios dotacionales.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si emanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Evacuación de residuos sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las características de cada actividad.

2. Complementariamente, regirán las condiciones reglamentarias, prohibiéndose la trituración de basuras y residuos convertidos a la red de alcantarillado.

3. Los residuos generados por actividades de servicios, profesionales, industriales y de comercio, exceptuándose los de gestión municipal, serán gestionados por los productores o poseedores de los mismos, mediante sus propios medios o mediante terceros. En ambos casos deberán estar en posesión de la Autorización e inscritos en el Registro Municipal de Gestores de Residuos.

4. Serán de gestión municipal aquellos residuos urbanos generados por las actividades de comercio, profesionales o de servicio siempre que se trate de residuos domiciliarios o asimilados a éstos que, por las condiciones de su presentación, volumen, peso, cantidad de libramiento diario, contenido de humedad, características físico-químicas y otras, así se determine por el Servicio Municipal de Medio Ambiente.

5. Se dispondrá cuarto de contenedores de basuras en el interior de cada parcela o edificación privada.

Artículo 5.85. Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, monta coches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios que, en función de sus destino, sea manifiestamente innecesario.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

5. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías y otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

6. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

7. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el RAE y Disposiciones complementarias.

Sección 5. Condiciones de Seguridad de los edificios.

Artículo 5.86. Definición y Aplicación.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

2. Cumplirán, además la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 5.87. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios muni-

cipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado y será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y bomberos.

Artículo 5.88. Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaño de escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 5.89. Puertas de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.

Artículo 5.90. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellenos escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulo no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

b) Los distribuidores de acceso a locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier punto hasta la vía pública.

Artículo 5.91. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de un local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en las normativas del uso a que se destine el edificio o local, y en concreto a la NBE-CPI/91.

2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las inferiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

#### Artículo 5.92. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel, en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

#### Artículo 5.93. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### Artículo 5.94. Instalaciones de Protección contra el fuego.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE, CPI-91, y cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. De forma específica, será de obligado cumplimiento el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD 786/2001 de 6 de julio).

#### Artículo 5.95. Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerado el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### Artículo 5.96. Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

Artículo 5.97. Condiciones especiales de los locales para estancia de automóviles.

En los locales destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

#### A) Constructivas:

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

#### B) De ventilación:

a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CD por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejada quince (15) metros cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

b) Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo, por cada uno de los cuadros de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

C) En la instalación de calefacción.

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

D) En los medios de iluminación:

a) La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

a) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

E) Dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4) como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados de exceso.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra incendios.

d) Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una para su manejo.

e) No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, conforme a lo establecido en el número 1, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

Sección 6. Condiciones Higiénicas Ambientales.

Artículo 5.98. Definición y Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establezcan para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 5.99. Compatibilidad de Actividades.

En el sector solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el RAMINP, o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

Artículo 5.100. Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 5.101. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquéllos que originen las perturbaciones.

Artículo 5.102. Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 5.100 o en la parcela del vecino más afectada por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

Actividad Colindante	Transmisión Máxima (dBA)	
	Día 8-22	Noche 22-8
Actividad Industrial Serv. Urbanos no adm.	70	55
Actividades Comerciales Residencia	65	55
Serv. Terciarios no comerc.	55	45
Equipamiento no sanitario		
Equipamiento sanitario	45	55

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

Actividad	Transmisión Máxima (dBA)	
	Día 8-22	Noche 22-8
Equipamiento:		
- Sanitario y bienestar social.	25	30
- Cultural y Religioso	30	30
- Educativo	40	30
- Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios:	40	30
- Hospedaje	45	-
- Oficinas	55	55
Residencia:		
- Piezas habitables, excepto cocinas.	35	30
- Pasillos, aseos y cocinas	40	35
- Zonas de acceso común	50	40

Artículo 5.103. Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 5.100. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos que originan vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals=10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITES DE VIBRACIONES

Lugar	Vibración (Cpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 5.104. Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 5.100 no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 5.105. Emisiones Gaseosas, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las emisiones gaseosas de las industrias y dotaciones que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26.12.72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22.4.75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Artículo 5.106. Vertidos Industriales.

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

TABLA DE PARAMETROS CARACTERISTICOS QUE DEBEN CONSIDERAR COMO MINIMO EN LA ESTIMA DEL VERTIDO A RED GENERAL

Parámetro Unidad	Valores límites
Ph	Entre 5,5 y 9,5
Sólidos en suspensión (mg/l)	80
Materias sedimentales	0,5

Parámetro Unidad	Valores límites
Sólidos gruesos	Ausentes
D.B.O. (mg/l)	40
DOC	160
Temperatura (°C)	3º
Color	Inapreciable en disol.1/20
Aluminio (mg/l)	1
Arsénico "	0,5
Bario "	20
Boro "	2
Cadmio "	0,1
Cromo "	2
Hierro "	0,2
Manganeso "	2
Niquel "	2
Mercurio "	3
Plomo "	0,05
Selenio "	0,2
Estaño "	0,03
Cobre "	10
Cinc "	0,2
Tóxicos metálicos	3
Cianuro (mg/l)	0,5
Cloruros "	2.000
Sulfuros "	1
Sulfitos "	1
Sulfatos (mg/l)	2.000
Fluoruros "	6
Fósforo total	10
Idem	0,5
Amoniaco	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	10
Aceites y grasa "	20
Fenoles "	0,5
Aldehidos "	1
Detergentes "	2
Pesticidas "	0,05

Artículo 5.107. Vertidos accidentales.

Las implantaciones industriales deberán adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Artículo 5.108. Residuos sólidos.

Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos generados por las implantaciones industriales mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

Para ello, entre otras medidas el promotor de una actuación industrial tendrá obligatoriamente que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

Artículo 5.109. Residuos tóxicos o peligrosos.

La gestión de cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse, deberá de hacerse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, de la que destacan las siguientes disposiciones:

- a) Ley 20/86 de 14 de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (BOE núm. 120 de 20 de marzo de 1986).
- b) RD 833/88 de 20 de julio, Reglamento que desarrolla la Ley anterior (BOE núm. 182 de 30 de julio de 1988).
- c) Orden de 28 de febrero de 1989 por la que regula la gestión de los aceites usados (BOE núm. 57 de 8 de marzo de 1989).

Artículo 5.110. Medidas económico-ambientales.

Dado el uso predominante industrial que tendrá el suelo, las actividades que se implanten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustible de bajo poder contaminante (Gas, gasolina libres de plomo, etc..).
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en el Polígono Industrial, se habrá de elaborar un plan de emergencia exterior, contando para ello con el apoyo del servicio de bomberos correspondiente, protección civil y otros organismos implicados.

Artículo 5.111. Aplicación general de normas higiénicas 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 vigente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (BOE 16.3.71) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes ordenanzas se estará a lo que dictaminen los servicios técnicos del Ayuntamiento o de la entidad gestora.

#### Sección 7. Condiciones de Estética.

Artículo 5.112. Definición y Aplicación.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 5.113. Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente del parque industrial en el que están situadas. A tales efectos la Administración Urbánica Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 5.114. Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen del sector y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios,

en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del parque industrial deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen del sector. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplearse, de acuerdo con la Legislación del Suelo.

El uso industrial, predominante en los edificios exige flexibilidad en la aplicación de criterios estéticos, referentes a la homogeneidad de las construcciones. No obstante, se evitará la confrontación de conceptos como rentabilidad y productividad con la dignidad, calidad y valor arquitectónico de los edificios. Esto, que tiene validez en cualquier urbanización de uso industrial, está especialmente justificado en este polígono industrial, en el que hay una selección de los procesos industriales a implantar y se ha optado por un modelo altamente cualificado, tanto en lo que respecta a la ordenación, cuantificación y tratamiento de los espacios públicos como los paramentos que regulan el dominio privado (máxima ocupación, espacios libres, etc..).

Artículo 5.115. Jardinería.

Los proyectos de edificación que se redacten sobre las parcelas industriales y dotacionales deberán contener el tratamiento de los espacios libres, que incluirá la jardinería e instalaciones para su mantenimiento. Los espacios ajardinados se distribuirán dispersos por el conjunto de la parcela de forma que la presencia vegetal sea claramente perceptible dado el carácter del terreno y por tanto, deberán tomarse las debidas precauciones en el diseño de la jardinería.

Artículo 5.116. Construcciones Auxiliares.

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

Artículo 5.117. Cerramiento de parcelas.

Deberá cuidarse la homogeneidad en materiales y texturas de las cercas de cerramiento de parcelas en todos sus linderos, tanto en la proporción y ritmo de los elementos ciegos como en los permeables.

Los elementos ciegos de los cerramientos de las parcelas tendrán una altura media de treinta (30) centímetros. La altura máxima de los elementos permeables del cerramiento será de dos (2) metros de altura. Se prohíben paramentos semi-huecos tipo bloque decorativo de hormigón o fábrica.

Si fuera necesario impedir desde el exterior la visión del interior de la parcela se hará con elementos vegetales tipo seto.

Artículo 5.118. Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición de edificios existentes.

**Artículo 5.119. Fachadas.**

Dada la tipología aislada de las construcciones, todos los frentes del edificio deberán tratarse con la dignidad de las fachadas.

**Artículo 5.120. Materiales de fachada.**

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticas del sector.

**Artículo 5.121. Fachadas Ciegas.**

Se evitarán las fachadas ciegas, salvo que sea necesario por la actividad que se implanta en el interior, en cualquier caso será de aplicación el artículo anterior.

**Artículo 5.122. Instalaciones en la Fachada.**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá perjudicar la estética de la misma.

**Artículo 5.123. Cuerpos Salientes.**

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación de la edificación.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en la franja de retranqueo mínimo.

**Artículo 5.124. Elementos Salientes.**

Se permiten elementos salientes como pérgolas, parasoles, etc., cuando estén situados a más de 3 metros de altura, siendo el máximo el 20% del ancho de la franja de retranqueo mínimo.

**Artículo 5.125. Elementos Salientes no Permanentes.**

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, con las condiciones establecidas en el artículo anterior.

**Artículo 5.126. Protección del Arbolado.**

1. El arbolado que se plante, tanto como resultado de las obras de urbanización general como de los proyectos sobre parcela, aunque no haya sido cualificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de la obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar su origen. La sustitución se hará por espe-

cies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

**Artículo 5.127. Consideración del Entorno.**

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del entorno (con los criterios de flexibilidad en razón al uso industrial dominante), y demás parámetros definidores de su integración en el sector.

2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá, establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

**Artículo 5.128. Entrepisos abiertos.**

Siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructuras abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones, y que carezcan de todo tipo de cerramientos, que no computarán a afectos de superficie edificada salvo en las superficies cerradas.

**Artículo 5.129. Muestras.**

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela, pintura u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) Podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, situado a una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la altura de cornisa de acuerdo con la definición del art. 5.52 sobre esta línea, sin exceder de dos (2) metros de altura, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

c) Podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

d) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de la muestra.

**Artículo 5.130. Banderines.**

1. Los anuncios normales al plano de fachada situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para las marquesinas.

2. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

#### Artículo 5.131. Tratamiento de Medianerías.

a) En los casos en que por estar permitido en estas ordenanzas sea posible la edificación retranqueada respecto a fachada o separada de medianera, y en consecuencia sea posible la aparición de medianeras vistas, constituirá una obligación del proyecto de edificación el tratamiento de la medianería en cuanto acabados y construcción pero con sujeción a las limitaciones del Código Civil.

Esta obligación no existirá en el caso de edificaciones simultáneas en parcelas contiguas o de parcela contigua a otra con cerramiento fachada según art. 5.132.

En los casos de demolición de edificación contigua corresponderá al proyecto de demolición el tratamiento de la medianera contigua que queda descubierta.

b) En los casos de edificaciones contiguas en cualquiera de las zonas en los que una de ellas por exigencias de la edificación supere la altura de cornisa con arreglo a lo definido en el Art. 5.52 de estas ordenanzas, constituirá una obligación del proyecto de edificación el tratamiento del plano medianero sobre la cubierta contigua con materiales y soluciones propias de fachada.

#### Artículo 5.132. Cerramiento fachada.

En las parcelas en las que la actividad industrial a desarrollar deba desarrollarse principalmente al aire libre, sin necesidad de edificio, el cerramiento de parcela deberá ejecutarse confiándole la protección contra ruido, polvo que pueda transmitirse al exterior.

En este sentido el cerramiento fachada deberá constituir un elemento con tratamiento constructivo, materiales y proporciones acordes a la situación, la altura mínima en estos casos será de cuatro (4) metros.

### TITULO VI

#### CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 6.1. Condiciones particulares de la zona «Industria Nido».

##### 1. Delimitación y Caracterización.

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan de Sectorización como Industria Nido, incluyendo los usos pormenorizados, los complementarios y compatibles indicados en las presentes Ordenanzas, con la excepción que se indica a continuación.

En esta zona se permite el uso comercial mayorista en todos sus tipos, a excepción del tipo concreto «Grandes Superficies», el cual queda prohibido en la Zona Industria Nido.

Además de las ordenanzas reguladoras específicas de esta zona contenidas en el presente capítulo, y teniendo en cuenta la excepción anterior, son de aplicación las restantes determinaciones de estas normas, en particular las normas generales de usos y las condiciones generales de edificación.

El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación retranqueada.

##### 2. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 150 m<sup>2</sup>.
- La dimensión mínima de los linderos será de 6 metros en el lindero frontal y testero.

Podrán agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las dos condiciones expuestas anteriormente.

3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela. Retranqueo a lindero frontal:

- La separación mínima a linderos frontal será de 5 m. En las parcelas de esquina, la separación a lindero frontal será de 3 m., teniendo en cuenta que, por su posición, este lindero abarca tres frentes (dos laterales más el que forma el chaflán).

En el caso de las edificaciones que no ofrecen frente a esquina, la edificación deberá adosarse a linderos laterales. En el caso de parcelas en esquina, en las que todo lindero que ofrezca frente a vial público deberá retranquearse 3 m, no será en ningún caso, las dimensiones del lindero frontal que ofrece frente a los viales principales, menor de 6 m. En el caso de parcelaciones mínimas en las que esta distancia del frente abarque, no sólo la propia parcela de esquina, sino también parte de la inmediata colindante, el frente mínimo de 6 m. anterior se ampliará hasta completar la unidad parcelaria siguiente (ver plano de Areas de Movimiento de la Edificación).

Retranqueo a resto de linderos:

- La edificación deberá adosarse a los linderos laterales y al lindero testero.

Estas indicaciones quedan complementadas con la documentación gráfica del Plan de Sectorización.

##### 4. Condiciones particulares de ocupación:

a) La ocupación máxima permitida será la que se desprende de la aplicación del resto de parámetros urbanísticos (distancias a linderos, retranqueos, edificabilidad, etc.).

b) La superficie libre de parcela. Un mínimo del 20% de la superficie libre mínima de parcela deberá estar destinado a espacio libre ajardinado, quedando el resto para acceso, circulación, zona de carga y descarga y aparcamientos.

El ajardinamiento se resolverá mediante su inclusión en el diseño de estos espacios, siendo preferible la adopción de arbolado como elementos de sombra frente a otras soluciones arquitectónicas.

##### 5. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida por la zona Industrial Nido será de 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura: la altura de cornisa de acuerdo con la definición del art. 5.52 será de Planta Baja y 7 (siete) metros. En las parcelas situadas en esquina se permitirán dos plantas (baja + 1 y total 10 m). Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria, se permitirá una altura de hasta 22 metros en el 5% de la planta del edificio.

Se permite una entreplanta cuya superficie construida no exceda el 50% de la superficie construida del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable salvo en el caso de las parcelas de esquina indicadas en el punto 3 donde se permite una altura máxima total de dos plantas (baja + 1 y un total de 10 m.).

En las parcelas no localizadas en esquina, la altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 centímetros.

##### 7. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones y de las instalaciones deberá ser acorde con las características dominantes del ambiente en que se localizan, así como con el alto nivel de calidad que se pretende para el conjunto.

Por su carácter de fachada urbana, se deberán cuidar de forma especial los materiales, colores y criterios de diseño en general, quedando a juicio de los técnicos municipales la idoneidad de los mismos.

## 8. Condiciones particulares de uso:

a) El uso determinado de la zona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal.

b) Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio, en todas sus categorías excepto de grandes superficies comerciales.

- Oficinas, como uso exclusivo y no exclusivo.

- Aparcamiento.

- SIPS.

- Infraestructuras Urbanas Básicas.

c) Podrá exigirse que las operaciones de carga y descarga queden resueltas en el interior de la parcela o edificación.

## 9. Dotación de aparcamiento.

Se cumplirán las dotaciones del art. 3.28 de estas ordenanzas.

Artículo 6.2. Condiciones Particulares de la «Industria Pequeña»

## 1. Delimitación y Caracterización.

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan de Sectorización como Industria Pequeña. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación retranqueada.

## 2. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 500 m<sup>2</sup>.

- Longitud mínima de fachada: La dimensión mínima de los linderos será de 13 metros en el lindero frontal y testero.

Podrá agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las dos condiciones expuestas anteriormente.

## 3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

La separación mínima a lindero frontal será de 10 m. en el bulevar central (vial C) y de 5 m. en los restantes a los que ofrece frente este uso. La edificación podrá adosarse a testero y linderos laterales. En el caso en que no se adosen (si la solución de edificación prevé patio trasero de ventilación, edificación pareada o edificación exenta), la distancia mínima de separación a testero y linderos laterales, será de 3 m. La edificación podrá adosarse a linderos laterales, salvo en el caso de parcelas en esquina, en las que todo lindero que ofrezca frente a vial público, deberá retranquearse 10 m. en el caso del bulevar central (vial C) y 5 m. en los restantes a los que ofrece frente este uso.

## 4. Condiciones particulares de ocupación:

a) La ocupación máxima permitida será la resultante de la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos.

b) La superficie libre de parcela. Un mínimo del 20% de la superficie libre mínima de parcela deberá estar destinado a espacio libre ajardinado, quedando el resto para acceso, circulación, zona de carga y descarga y aparcamientos.

El ajardinamiento se resolverá mediante su inclusión en el diseño de estos espacios, siendo preferible la adopción de arbolado como elementos de sombra frente a otras soluciones arquitectónicas.

## 5. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para las Zona Industria Pequeña será de 0,90m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

- Altura: la altura de cornisa de acuerdo con la definición del Art. 5.52 será de Planta Baja + 1 y diez (10) metros de altura total. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria, se permitirá una altura de hasta veintidós (22) metros en el 5% de la planta de la edificación.

Se permite una entreplanta cuya superficie útil no exceda el 40% de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 centímetros.

## 7. Condiciones Particulares de estética.

La estética de las construcciones y de las instalaciones deberá ser acorde con las características dominantes del ambiente en que se localizan, así como con el alto nivel de calidad que se pretende para el conjunto.

Por su carácter de fachada urbana, se deberán cuidar de forma especial los materiales, colores y criterios de diseño en general, quedando a juicio de los técnicos municipales la idoneidad de los mismos.

## 8. Condiciones particulares de uso:

a) El uso determinado de la Zona Industria Pequeña será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal.

b) Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Oficinas, pero tan sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo. El límite máximo será el del 30% de la edificabilidad de la parcela.

- Aparcamiento.

- SIPS.

- Infraestructuras Urbanas Básicas.

- Comercio, en todas sus categorías excepto de grandes superficies comerciales.

c) Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

## 9. Dotación de aparcamiento.

Se cumplirán las dotaciones del Art. 3.28 de estas ordenanzas.

Artículo 6.3. Condiciones Particulares de la Zona «Industria Mediana»

## 1. Delimitación y Caracterización.

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan de Sectorización como Industria Mediana. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación retranqueada.

## 2. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 1.000 m<sup>2</sup>.

- Longitud mínima de fachada: La dimensión mínima de los linderos será de 16 metros en el lindero frontal y testero.

Podrá agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las dos condiciones expuestas anteriormente.

## 3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

La separación mínima a lindero frontal será de 10 m. en el bulevar central (vial C) y de 5 m. en los restantes a los que ofrece frente este uso. La edificación podrá adosarse a testero y linderos laterales. En el caso en que no se adosen (si la solución de edificación prevé patio trasero de ventilación, edificación pa-

reada o edificación exenta), la distancia mínima de separación a testero y linderos laterales, será de 3 m. La edificación podrá adosarse a linderos laterales, salvo en el caso de parcelas en esquina, en las que todo lindero que ofrezca frente a vial público, deberá retranquearse 10 m. en el caso del bulevar central (vial C) y 5 m. en los restantes a los que ofrece frente este uso.

#### 4. Condiciones particulares de ocupación:

a) La ocupación máxima permitida será la resultante de la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos

b) La superficie libre de parcela. Un mínimo del 20% de la superficie libre mínima de parcela deberá estar destinado a espacio libre ajardinado, quedando el resto para acceso, circulación, zona de carga y descarga y aparcamientos.

El ajardinamiento se resolverá mediante su inclusión en el diseño de estos espacios, siendo preferible la adopción de arbolado como elementos de sombra frente a otras soluciones arquitectónicas.

#### 5. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para las Zona Industria Mediana será de 0,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

- Altura: la altura de cornisa de acuerdo con la definición del art. 5.52 será de Planta Baja + 1 y diez (10) metros de altura total. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria, se permitirá una altura de hasta veintidós (22) metros en el 5% de la planta de la edificación.

Se permite una entreplanta cuya superficie útil no exceda el 40% de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 centímetros.

#### 7. Condiciones Particulares de estética.

La estética de las construcciones y de las instalaciones deberá ser acorde con las características dominantes del ambiente en que se localizan, así como con el alto nivel de calidad que se pretende para el conjunto.

Por su carácter de fachada urbana, se deberán cuidar de forma especial los materiales, colores y criterios de diseño en general, quedando a juicio de los técnicos municipales la idoneidad de los mismos.

#### 8. Condiciones particulares de uso:

d) El uso determinado de la Zona Industria Mediana será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal.

e) Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Oficinas, pero tan sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo. El límite máximo será el del 30% de la edificabilidad de la parcela.

- Aparcamiento.

- SIPS.

- Infraestructuras Urbanas Básicas.

- Comercio, en todas sus categorías excepto de grandes superficies comerciales.

f) Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

#### 9. Dotación de aparcamiento.

Se cumplirán las dotaciones del art. 3.28 de estas ordenanzas.

Artículo 6.6. Condiciones Particulares de la Zona «Terciario»

#### 1. Delimitación y Caracterización.

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan de Sectorización como Terciario. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación retranqueada.

#### 2. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 4.000 m<sup>2</sup>.

- Longitud mínima de fachada: La dimensión mínima de los linderos será de 34 metros en el lindero frontal y testero.

Podrá agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las dos condiciones expuestas anteriormente.

#### 3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

La separación mínima a lindero frontal será de 12 m. en la vía perimetral (vial J), de 5 m. en los viales K y N, y de 10 m. en el vial C, siendo éstos todos a los que ofrece frente este uso.

La edificación podrá adosarse a linderos laterales. La separación mínima a testero será de 5 m., salvo en el caso en el que, por compatibilidad de usos, se agreguen parcelas de uso Terciario e Industria Grande, en cuyo caso, se aplicará la edificabilidad que resulte de la suma de las correspondientes a cada uso inicial. La edificación, en este caso, se podrá disponer libremente en la parcela resultante de la agregación. En cuanto al resto de parámetros urbanísticos, serán de aplicación los más restrictivos.

En el caso en que no se adosen (si la solución de edificación prevé edificación pareada o edificación exenta), la distancia mínima de separación a linderos laterales, será de 3 m.

La edificación podrá adosarse a linderos laterales, salvo en el caso de parcelas en esquina, en las que todo lindero que ofrezca frente a vial público, deberá retranquearse 12 m. en el caso de los viales J, 10 m. en el vial C y 5 m. en el caso de los viales K y N.

#### 4. Condiciones particulares de ocupación:

a) La ocupación máxima permitida será la resultante de la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos.

b) La superficie libre de parcela. Un mínimo del 20% de la superficie libre mínima de parcela deberá estar destinado a espacio libre ajardinado, quedando el resto para acceso, circulación, zona de carga y descarga y aparcamientos. El ajardinamiento se resolverá mediante su inclusión en el diseño de estos espacios, siendo preferible la adopción de arbolado como elementos de sombra frente a otras soluciones arquitectónicas.

En el caso del uso comercial en su tipo Grandes Superficies (Grandes Establecimientos), un máximo del 50% de la superficie libre de parcela se destinará a plazas de aparcamientos y accesos a las mismas, quedando el resto del espacio para zonas de carga y descarga, acceso al aparcamiento subterráneo u otros usos que no sean computables como superficie edificada, según lo especificado en estas ordenanzas.

#### 5. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para las Zona Terciario será de 0,6217306 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el caso de agregación de parcela de uso Terciario con parcelas de uso Industria Grande, se aplicará la edificabilidad que resulte de la suma de las correspondientes a cada uso inicial. La edificación, en este caso, se podrá disponer libremente en la parcela resultante de la agregación. En cuanto al resto de parámetros urbanísticos, serán de aplicación los más restrictivos.

6. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

- Altura: la altura de cornisa de acuerdo con la definición del art. 5.52 será de Planta Baja + III y dieciséis (16) metros de altura total. Excepcionalmente y por justificadas razones

técnicas derivadas de las características particulares de la industria, se permitirá una altura de hasta veintidós (22) metros en el 5% de la planta de la edificación.

Se permite una entreplanta cuya superficie útil no exceda el 40% de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 centímetros.

7. Condiciones Particulares de estética y específicas para Terciario.

La estética de las construcciones y de las instalaciones deberá ser acorde con las características dominantes del ambiente en que se localizan, así como con el alto nivel de calidad que se pretende para el conjunto.

Por su carácter de fachada urbana, se deberán cuidar de forma especial los materiales, colores y criterios de diseño en general, quedando a juicio de los técnicos municipales la idoneidad de los mismos.

La especial ubicación en el polígono del uso Terciario les confiere un carácter que conforma una fachada preferente del conjunto edificatorio del polígono al exterior. Esta indiscutible incidencia obliga a que las edificaciones de dichas zonas deban cuidarse especialmente en cuanto al tratamiento arquitectónico se refiere, salvaguardando la estética urbana mediante diseños y composiciones que, aun respondiendo funcionalmente al uso, permitan modelos edificatorios de alta cualificación en cuanto a su calidad y valor arquitectónico.

Así pues se considera necesaria la presentación de un proyecto arquitectónico de los edificios industriales que aquí se implantan, al menos en lo concerniente a volumetría, fachada y soluciones de acabado y jardinería.

8. Condiciones particulares de uso.

El uso determinado de la zona será el comercial en todas sus categorías. En cuanto al caso concreto del uso compatible «Grandes Superficies» y en el caso de su implantación, la actividad se deberá adecuar a la legislación vigente, así como a sus condiciones generales de usos.

Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Espectáculos y Salas de Reunión.
- Industria y almacenamiento.
- Talleres artesanales y pequeñas industrias.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Oficina.
- Deportivo
- Infraestructuras urbanas básicas.
- Gasolinera.

9. Dotación de aparcamiento.

Se cumplirán las dotaciones del art. 3.28 de estas ordenanzas.

Artículo 6.7. Condiciones particulares de la zona dotacional deportiva o PD.

1. Definición y delimitación.

Comprende esta zona la parte del suelo calificado en el plano de Calificación, Usos y Sistemas de la documentación gráfica del Plan de Sectorización como P.D. que se destina a fin dotacional deportivo.

Además de las ordenanzas reguladoras específicas de esta zona, contenidas en el presente capítulo, son de aplicación las restantes determinaciones de estas Normas, en particular las normas generales de uso y las condiciones generales de edificación.

2. Condiciones de la parcelación.

Parcela.

La unidad parcelaria es la fijada como zona PD en el Plano de Calificación del Plan de Sectorización con una superficie de 32.181,96 m<sup>2</sup>. Se permite la agregación con la parcela dotacional comercial situada en la misma manzana, con el objeto de materializar usos de servicio e interés públi-

co y social que requiera una mayor superficie. En este caso, los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela resultante, serán los más restrictivos de entre los dos agrupados.

3. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Separación a linderos.

La separación mínima a los linderos, será de cinco (5) metros.

4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Ocupación máxima permitida.

Es la resultante de la aplicación del resto de parámetros urbanísticos.

5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Coefficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máximo permitido es de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Altura máxima.

La altura máxima permitida será de trece (13) metros. El número de plantas máximo será de dos.

7. Condiciones de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá ser acorde con el alto nivel cualitativo de los restantes parámetros que configuran el sector. (Ver condiciones generales de estética).

8. Condiciones de uso.

El uso determinado dominante es el deportivo. Además de este uso se admitirán los siguientes usos pormenorizados.

- Aparcamiento con la intensidad mínima que se establece en las condiciones generales de los usos dominante y permitidos en esta zona.

- Espacios libres.

- Restantes usos dotacionales.

- Servicios de Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 6.8. Condiciones particulares de la Zona Dotacional de Servicio de Interés Público y Social SIPS.

1. Definición y delimitación.

Comprende esta zona la parte del suelo calificado en el plano de Calificación, Usos y Sistemas de la documentación gráfica del Plan de Sectorización como SIPS que se destine a fin de Servicios de Interés Público y Social.

2. Condiciones de la parcelación.

Parcelas.

El uso global SIPS se localiza en dos parcelas de 29.870,20 m<sup>2</sup> destinado a equipamiento social y 24.125,80 m<sup>2</sup> destinados a equipamiento comercial.

La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 m<sup>2</sup> y el frente mínimo será de 50 metros a fin de facilitar la disponibilidad a diferentes intervenciones de este uso.

Agregaciones y segregaciones.

Se podrán agregar y segregar siempre que se cumplan las condiciones del punto anterior. Se permite la agregación con la parcela dotacional Parque Deportivo situada en la misma manzana, con el objeto de materializar usos de servicio e interés público y social que requiera una mayor superficie. En este caso, los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela resultante, serán los más restrictivos de entre los dos agrupados.

3. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Separación a linderos.

La separación mínima a los linderos frontales, será de cinco (5) metros. A los linderos laterales la edificación se podrá adosar libremente, pero donde no se adose el retranqueo mínimo será de 5 metros.

La separación mínima a los testeros será de la mitad de la altura de cornisa del edificio con un mínimo de cinco (5) metros.

2. Condiciones de la parcelación.

Parcelas.

El uso global SIPS se localiza en dos parcelas de 29.870,20 m<sup>2</sup> destinado a equipamiento social y 24.125,80 m<sup>2</sup> destinados a equipamiento comercial.

La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 m<sup>2</sup> y el frente mínimo será de 50 metros a fin de facilitar la disponibilidad a diferentes intervenciones de este uso.

Agregaciones y segregaciones.

Se podrán agregar y segregar siempre que se cumplan las condiciones del punto anterior. Se permite la agregación con la parcela dotacional Parque Deportivo situada en la misma manzana, con el objeto de materializar usos de servicio e interés público y social que requiera una mayor superficie. En este caso, los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela resultante, serán los más restrictivos de entre los dos agrupados.

3. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Separación a linderos.

La separación mínima a los linderos frontales, será de cinco (5) metros. A los linderos laterales la edificación se podrá adosar libremente, pero donde no se adose el retranqueo mínimo será de 5 metros.

La separación mínima de los testeros será la de la mitad de la altura de cornisa del edificio en un mínimo de cinco (5) metros.

4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. Ocupación máxima permitida.

La ocupación máxima permitida se fija en un cuarenta (40) por ciento.

2. Superficie libre de parcelas.

Un mínimo de treinta (30) por ciento de la superficie libre mínima de la parcela deberá estar destinada a espacio libre ajardinado, quedando el resto para acceso, circulación y aparcamientos.

5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Coefficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máximo permitido es el de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Altura máxima.

La altura máxima permitida será de trece (13) metros. El número de plantas máxima será de tres.

7. Condiciones de uso.

Los usos determinados dominantes son los de Social y Comercial.

Además de estos usos se admitirán los siguientes usos pormenorizados:

- Aparcamiento, con la intensidad mínima que se establece en las condiciones generales de los usos dominantes y permitidos en la zona.

- Espacios libres.

- Restantes usos conceptuados con Servicios de Interés Público y social por las normas generales de uso.

8. Condiciones de estética.

La estética de las construcciones deberá ser acorde con el alto nivel cualitativo que se persigue en los restantes parámetros.

Artículo 6.9. Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres.

1. Definición y delimitación.

Comprende esta zona el suelo definido en el plano de Calificación, Usos y Sistemas de la documentación gráfica del Plan de Sectorización, como Espacios Libres.

2. Condiciones de edificación.

Dado que no se permite la agregación o segregación de parcelas ni la edificación, no existen condiciones particulares de edificación.

No obstante, se permitirá la construcción de elementos de uso complementario al de espacios libres (elementos deportivos, de juegos de niños, kioscos y aguaduchos, sombreros etc..) que ocupen una superficie en relación a la total de la zona, inferior al uno (1) por ciento (100), no computándose aquí la superficie de la Zona Verde 5, la cual se regirá por la ley de carreteras en cuanto a los aspectos que se derivan de su afección.

Se obtiene, en consecuencia, una superficie edificable máxima de 1.686,71 m<sup>2</sup>. la cual deberá disponerse de forma proporcionada al espacio donde se localice, no permitiéndose la concentración de la misma en edificaciones de gran tamaño. Estos elementos deberán quedar debidamente integrados en el conjunto para lo cual se utilizarán barreras vegetales en su entorno.

Los espacios libres deberán tener como componentes básicos la plantación y el ajardinamiento, además de servir como zonas de defensa ambiental. Las especies vegetales serán preferentemente autóctonas.

En cuanto a la zona Z.V. 5, ésta habrá de integrar en su diseño por un lado, la función de pantalla entre los elementos de infraestructuras que la delimitan y por otro, el carácter de pasillo verde entre el borde del Parque Natural y futuras intervenciones que conecten estos espacios con el Área para la Reserva de Espacios Libres de la Sierra de San Cristóbal, propuestos en el POT. Estas premisas predisponen a plantear el diseño contenido en el Proyecto de Urbanización que las desarrolle, desde una perspectiva más «rústica» o «naturalizante». Por otro lado, la Z.V. 5 deberá tener un tratamiento paisajístico en concordancia con el proyectado para la regeneración de la escombrera, con el objeto de favorecer la coherencia de la red de Espacios Libres.

3. Condiciones de Uso.

El uso determinado dominante es el de Espacios Libres.

Además de este uso se admitirán los siguientes usos pormenorizados:

- Redes Infraestructurales, a excepción de las zonas ZV-1, ZV-2, ZV-3, ZV-4 Y ZV-5, y siempre conforme a lo establecido en el art. 3,37 de las presentes ordenanzas.

- Juegos libres y deportivo, con el carácter de informal que se establece en las condiciones generales del uso Espacios Libres, siempre que sean compatibles con el mantenimiento y buena conservación de las plantaciones y ajardinamiento ejecutados en las obras de urbanización general.

## TITULO VII

### ORDENAZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION Y PARCELACION FRENTE A LA APLICACION DEL «REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES»

(aprobado por Real Decreto 786/2001 de 6 de julio y publicado en BOE de 17 de diciembre de 2004).

#### Artículo 7.1. Objeto.

Las presentes ordenanza, redactadas en base al citado reglamento, tienen por objeto establecer y definir los requisitos que deben satisfacer y las condiciones que deben cumplir los establecimientos e instalaciones de uso industrial para su seguridad en caso de incendio, evitando su generación y para dar respuesta adecuada al mismo, caso de producirse, limitando su propagación y posibilitando su extinción con el fin de anular o reducir los daños o pérdidas que el incendio puedan producir a personas o bienes.

Las actividades de prevención del incendio tendrán como finalidad limitar la presencia del riesgo de fuego y las circunstancias que puedan desencadenar el incendio.

Las actividades de respuesta al incendio tendrán como finalidad controlar o luchar contra el incendio para extinguirlo, minimizando los daños o pérdidas que pueda generar.

Las presentes ordenanzas, redactadas en base al citado reglamento, se aplicarán, con carácter complementario, a las medidas de protección contra incendios establecidas en las disposiciones vigentes que regulan actividades industriales sectoriales o específicas, en los aspectos no contemplados en ellas, los cuales serán de completa aplicación en su campo.

#### Artículo 7.2. Ambito de aplicación de la presente ordenanza específica.

Las condiciones de edificación, parcelación y situación del edificio en la parcela recogidas en la presente ordenanza

son de aplicación a «los nuevos establecimientos industriales que se constituyan o implanten y a los ya existentes que cambien o modifiquen su actividad, se trasladen, se amplíen o reformen, en la parte afectada por la ampliación o reforma».

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas, redactadas en base al citado reglamento, son los establecimientos industriales, entendiéndose como tales los siguientes:

1. Las industrias, tal y como se definen en el art. 3.1 de la ley 21/1992 de 16 de julio.
2. Los almacenamientos industriales.
3. Los talleres de reparación y los estacionamientos de vehículos destinados al transporte de personas y al transporte de mercancías.
4. Los servicios auxiliares o complementarios de las actividades comprendidas en los puntos anteriores.

Se aplicará además a los almacenamientos de cualquier tipo de establecimiento cuando su carga de fuego total, ponderada y corregida, calculada según el apéndice 1 del citado reglamento, sea superior o igual a 3 millones (MJ).

Quedan excluida del ámbito de aplicación de la presente ordenanza, las actividades en establecimientos o instalaciones nucleares, radiactivas, las de extracción de minerales y las instalaciones industriales dependientes del Ministerio de Defensa.

#### Artículo 7.3. Compatibilidad reglamentaria.

1. Cuando en un mismo edificio coexistan con la actividad industrial otros usos con distinta titularidad, para los que sea de aplicación la «Norma Básica de la Edificación: Condiciones de Protección contra Incendios», NBE/CPI, los requisitos que deben satisfacer los espacios de uso no industrial serán los exigidos por dicha Norma Básica.

2. Cuando en un establecimiento industrial coexistan con la actividad industrial otros usos con la misma titularidad, para los que sea de aplicación la «Norma Básica de la Edificación: Condiciones de Protección contra incendios», los requisitos que deben satisfacer los espacios de uso no industrial serán los exigidos por dicha Norma Básica cuando los mismos superen los límites indicados a continuación:

Zona comercial: Superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.

Zona de administración: Superficie superior a 250 mm<sup>2</sup>.

Salas de reuniones, conferencias, proyecciones: Capacidad superior a 100 personas sentadas.

Archivos: Superficie superior a 250 mm<sup>2</sup> o volumen superior a 750 m<sup>3</sup>.

Bar, cafetería, comedor de personal y cocina: Superficie superior a 150 mm<sup>2</sup> o capacidad para servir a más de 100 comensales simultáneamente.

Biblioteca: Superficie superior a 250 mm<sup>2</sup>.

Zonas de alojamiento de personal: Capacidad superior a 15 camas.

Las zonas a las que por su superficie sea de aplicación las prescripciones de la NBE/CPI deberán constituir un sector de incendios independiente.

En cualquier caso, será de aplicación todo lo establecido en el citado reglamento de Seguridad contra incendios en los Establecimientos Industriales.

#### Artículo 7.4. Aplicación del reglamento.

En cualquier caso, será de aplicación todo lo establecido en el citado reglamento de Seguridad contra incendios en los Establecimientos Industriales.

Artículo 7.5. Condiciones y requisitos que deben satisfacer los establecimientos industriales en relación con su seguridad contra incendios. Caracterización.

Las condiciones y requisitos que deben satisfacer los establecimientos industriales en relación con su seguridad contra incendios estarán determinados por:

1. Su configuración y ubicación con relación a su entorno y
2. Su nivel de riesgo intrínseco,

Fijados según se establece en el apéndice 1 del mencionado Reglamento.

#### Artículo 7.6. Condiciones de la construcción.

Las condiciones y requisitos constructivos y edificatorios que deben cumplir los establecimientos industriales, en relación con su seguridad contra incendios, serán los establecidos en el apéndice 2 de dicho Reglamento, de acuerdo con la caracterización resultante del artículo 12.

#### Artículo 7.7. Requisitos de las instalaciones.

1. Todos los aparatos, equipos, sistemas y componentes de las instalaciones de protección contra incendios de los establecimientos industriales, así como el diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de sus instalaciones, cumplirán lo preceptuado en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, aprobado por Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, y la Orden de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del mismo.

Los instaladores y mantenedores de las instalaciones de protección contra incendios, a que se refiere el número anterior, cumplirán los requisitos que, para ellos, establece el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, aprobado por Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, y disposiciones que lo complementan.

2. Las condiciones y requisitos que deben cumplir las instalaciones de protección contra incendios de los establecimientos industriales, en relación con su seguridad contra incendios, serán los establecidos en el apéndice 3 del Reglamento, de acuerdo con la caracterización resultante del artículo 12.

Artículo 7.8. Caracterización de los establecimientos industriales en relación con la seguridad contra incendios.

1. Los establecimientos industriales se caracterizarán por:

Su configuración y ubicación con relación a su entorno, y Su nivel de riesgo intrínseco.

2. Características de los establecimientos industriales por su configuración y ubicación con relación a su entorno. Las muy diversas configuraciones y ubicaciones que pueden tener los establecimientos industriales se consideran reducidas a:

#### 2.1 Establecimientos industriales ubicados en un edificio:

Tipo A: El establecimiento industrial ocupa parcialmente un edificio que tiene, además, otros establecimientos, ya sean éstos de uso industrial o bien de otros usos.

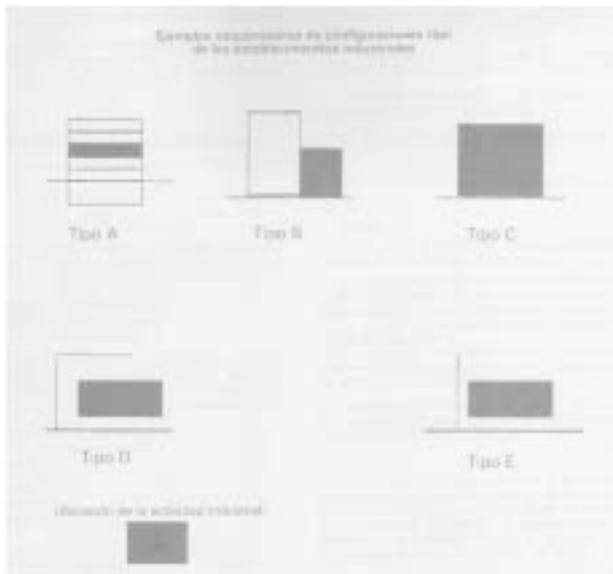
Tipo B: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio que está adosado a otro/s edificio/s, ya sean éstos de uso industrial o bien de otros usos.

Tipo C: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio, o varios, en su caso, que está a una distancia mayor de 3 m del edificio más próximo de otros establecimientos.

2.2 Establecimientos industriales que desarrollan su actividad en espacios abiertos que no constituyen un edificio:

Tipo D: El establecimiento industrial ocupa un espacio abierto, que puede tener cubierta más del 50 por 100 de la superficie ocupada.

Tipo E: El establecimiento industrial ocupa un espacio abierto que puede tener cubierta hasta el 50 por 100 de la superficie ocupada.



2.3 Cuando la caracterización de un establecimiento industrial no coincida exactamente con alguno de los tipos defi-

nidos en los apartados 2.1 y 2.2 de este apéndice 1, se considerará que pertenece al tipo con que mejor se pueda equiparar o asimilar justificadamente.

3. Caracterización de los establecimientos industriales por su nivel de riesgo intrínseco. Los establecimientos industriales se clasifican, según su grado de riesgo intrínseco, atendiendo a los criterios simplificados y según los procedimientos que se indican a continuación.

3.1 Los establecimientos industriales, en general, estarán constituidos por una o varias configuraciones de los tipos A, B, C, D y E. Cada una de estas configuraciones constituirá una o varias zonas (sectores o áreas de incendio), del establecimiento industrial:

1. Para los tipos A, B y C se considera «sector de incendio» el espacio del edificio cerrado por elementos resistentes al fuego durante el tiempo que se establezca en cada caso.

2. Para los tipos D y E se considera que la superficie que ocupan constituye una «área de incendio» abierta, definida solamente por su perímetro.

El nivel de riesgo intrínseco del sector de incendio, del edificio industrial, o del establecimiento industrial, se deduce de las Tablas 1.2 y 1.3.

Aparatos, talleres de reparación	600	144	Medio		
Aparatos, expedición de	700	168	Medio		
Aparatos, prueba de	200	48	Bajo		
Aparcamientos, edificios de	200	48	Bajo		
Aparcamientos	300	72	Bajo		
Apósitos, fabricación de artículos	400	96	Medio	800	192
Archivos	4.200	1.005	Alto	1.700	407
Arena					
Armarios frigoríficos	1.000	240	Alto	300	72

Actividad	Fabricación y venta			Almacenamiento		
	qs			qv		
	MJ/m2	Mcal/m2	Ra	MJ/m3	Mcal/m3	Ra
Lunes 30 Julio 2001 BOE núm. 181						
Armas	300	72	Bajo			
Artículos de metal	200	48	Bajo			
Artículos de yeso	80	20	Bajo			
Artículos metal fundidos por inyección	80	20	Bajo			
Artículos metálicos, soldadura ligera	300	72	Bajo			
Artículos metálicos, amolado	80	20	Bajo			
Artículos metálicos, barnizado	300	72	Bajo			
Artículos metálicos, cerrajería	200	48	Bajo			
Artículos metálicos, chatarras	80	20	Bajo			
Artículos metálicos, dorado	80	20	Bajo			
Artículos metálicos, estampado	100	24	Bajo			
Artículos metálicos, forjado	80	20	Bajo			
Artículos metálicos, fresado	200	48	Bajo			
Artículos metálicos, fundición	40	10	Bajo			
Artículos metálicos, grabación	200	10	Bajo			
Artículos metálicos, soldadura	80	20	Bajo			
Artículos pirotécnicos	Especial	Especial	Especial	2.000	479	Alto
Aserraderos	400	96	Medio			
Asfalto (bidónes, bloques)						
Asfalto, manipulación de	800	192	Medio	3.400	814	Alto
Automóviles, almacén de accesorios						
Automóviles, garajes y aparcamientos				800	192	Medio
Automóviles, guarinición	200	48	Bajo			
Automóviles, montaje	700	168	Medio			
Automóviles, pintura	300	72	Medio			
Automóviles, reparación	500	120	Medio			
Automóviles, venta de accesorios	300	72	Bajo			
Aviones	300	72	Bajo			
Aviones, hangares	200	48	Bajo			
Azúcar	200	48	Bajo	8.400	2.010	Alto

TABLA 1.2.

Valores de densidad de carga de fuego media de diversos procesos industriales, de almacenamiento de productos y riesgo de activación asociado, Ra.

Actividad	Fabricación y venta			Almacenamiento		
	qs			qv		
	MJ/m2	Mcal/m2	Ra	MJ/m3	Mcal/m3	Ra
Abonos químicos	200	48	Medio	200	48	Bajo
Aceites comestibles, expedición	900	215	Medio			
Aceites comestibles	1000	240	Alto	18.900	4.520	Alto
Aceites: mineral, vegetal y animal				18.900	4.520	Alto
Acero	40	10	Bajo			
Acetileno, llenado de botellas	700	168	Medio			
Acido carbónico	40	10	Bajo			
Acidos inorgánicos	80	20	Bajo			
Acumuladores	400	96	Medio	800	192	Medio
Acumuladores, expedición	800	192	Medio			
Agua oxigenada						
Agujas de acero	200	48	Medio			
Alambre metálico aislado	300	72	Bajo	1.000	240	Alto
Alambre metálico no aislado	80	20	Bajo			
Albergues	300	72	Bajo			
Albergues juveniles	300	72	Bajo			
Alfarería	200	48	Bajo			
Algodón en rama, guata	300	72	Bajo	1.100	264	Alto
Algodón, almacén de				1.300	311	Alto
Alimentación, embalaje	800	192	Medio	800	192	Medio
Alimentación, expedición	1.000	240	Alto			
Alimentación, materias primas				3.400	814	Alto
Alimentación, platos precocinados	200	48	Bajo			
Almacenes de talleres	1.200	287	Alto			
Almidón	2.000	480	Alto			
Alquitrán				3.400	814	Alto
Alquitrán, productos de	800	192	Medio			
Altos hornos	40	10	Bajo			
Aluminio, producción de	40	10	Bajo			
Aluminio, trabajo de	200	48	Bajo			
Antigüedades, venta de	700	168	Medio			
Aparatos de radio	300	72	Bajo	200	48	Bajo
Aparatos de radio, venta	400	96	Bajo			
Aparatos de televisión	300	72	Bajo	200	48	Bajo
Aparatos domésticos	300	72	Medio	200	48	Bajo
Aparatos eléctricos	400	96	Bajo	400	96	Bajo
Aparatos eléctricos, reparación	500	120	Medio			
Aparatos electrónicos	400	96	Bajo	400	96	Bajo
Aparatos electrónicos, reparación	500	120	Bajo			
Aparatos fotográficos	300	72	Bajo	600	144	Medio
Aparatos mecánicos	400	96	Bajo			
Aparatos pequeños, construcción de	300	72	Bajo			
Aparatos sanitarios, taller	100	24	Bajo			



Expedición de artículos de cristal	700	168	Medio				
Expedición de artículos de hojalata	200	48	Bajo				
Expedición de artículos impresos	1.700	406	Alto				
Expedición de bebidas	300	72	Bajo				
Expedición de cartón	600	144	Medio				
Expedición de ceras y barnices	1.300	311	Alto				
Expedición de muebles	600	144	Medio				
Expedición de pequeños artículos de madera	600	144	Medio				
Expedición de productos alimenticios	1.000	240	Alto				
Expedición de textiles	600	144	Medio				
Exposición de automóviles	200	48	Bajo				
Exposición de cuadros	200	48	Bajo				
Exposición de máquinas	80	20	Bajo				
Exposición de muebles	500	120	Medio				
Farmacias (almacenes incluidos)	800	192	Medio				
Féretros de madera	500	120	Medio				
Fibras de coco		8.400	2.010	Alto			
Fieltro	600	144	Medio	800	192	Medio	
Fieltro, artículos de	500	120	Medio				
Flores artificiales	300	72	Medio	200	48	Medio	
Flores, venta de	80	20	Bajo				
Fontanería	200	48	Bajo				
Forrageo	2.000	480	Alto	3.300	780	Alto	
Fósforo							
Fotocopias, talleres	400	96	Bajo				
Fotografía, laboratorios	100	24	Bajo				
Fotografía, películas	1.000	240	Alto				
Fotografía, talleres	300	72	Bajo				
Fotografía, tienda	300	72	Bajo				
Fraguas	80	20	Bajo				
Fundición de metales	40	10	Bajo				
Funiculares	300	72	Bajo				
Galvanoplastia	200	48	Bajo				
Gasolinas							
Grandes almacenes	400	96	Medio				
Granos	600	144	Medio	800	192	Medio	
Grasas	1.000	240	Alto	18.000	4.307	Alto	
Grasas comestibles	1.000	240	Alto	18.900	4.522	Alto	
Grasas comestibles, expedición	900	216	Medio				
Guantes	500	120	Medio				
Guardarropa, armarios de madera	400	96	Bajo				
Guardarropa, armarios metálicos	80	20	Bajo				
Harina en sacos	2.000	479	Alto	8.400	2.010	Alto	
Harina, fábrica o comercio sin almacén	1.700	407	Alto	13.000	3.110	Alto	
Heladería	80	20	Bajo				
Heno, balas de				1.000	240	Alto	

Cosméticos	300	72	Medio	500	120	Medio	
Crin, cuerda de				600	144	Medio	
Cristalerías	100	24	Bajo				
Cuero				1.700	407	Medio	
Cuero sintético, recorte de artículos de	300	72	Bajo				
Cuero sintético	1.000	240	Medio	1.700	407	Medio	
Cuero sintético, artículos de	400	96	Bajo	800	192	Medio	
Cuero, artículos de	500	120	Medio	600	144	Medio	
Cuero, recortes de artículos de	300	72	Bajo				
Cuero, venta de artículos de	700	168	Medio				
Deportes, venta de artículos de	800	192	Medio				
Depósitos de hidrocarburos							
Depósitos de mercancías incombustibles							
-en cajas de madera				200	48	Bajo	
-en cajas de plástico				200	48	Bajo	
-en estanterías de madera				100	24	Bajo	
-en estanterías metálicas				20	5	Bajo	
-en casilleros de madera				100	24	Bajo	
-en paletas de madera				3.400	814	Alto	
Diluyentes				3.400	814	Alto	
Discos	600	144	Medio				
Droguerías	1.000	240	Alto	800	192	Medio	
Edificios frigoríficos	2.000	480	Alto				
Electricidad, almacén de materiales de				400	96	Bajo	
Electricidad, taller de	600	144	Medio				
Embalaje de material impreso	1.700	407	Alto				
Embalaje de mercancías combustibles	600	144	Medio				
Embalaje de mercancías incombustibles	400	96	Bajo				
Embalaje de productos alimenticios	800	192	Medio				
Embalaje de textiles	600	144	Medio				
Emisoras de radio	80	20	Bajo				
Encuadernación	1.000	240	Alto				
Escobas	700	168	Medio	400	96	Bajo	
Escorias							
Escuelas y colegios	300	72	Bajo				
Esculturas de piedra	40	10	Bajo				
Espicias	40	10	Bajo				
Espumas sintéticas	3.000	718	Alto	2.500	598	Alto	
Espumas sintéticas, artículos de	600	144	Medio	800	192	Medio	
Estampación de productos sintéticos, cuero,	300	72	Bajo	1.700	406	Alto	
Estampado de materias sintéticas	400	96	Bajo				
Estampado de metales	100	24	Bajo				
Estilográficas	200	48	Bajo				
Estudio de televisión	300	72	Bajo				
Estufas de gas	200	48	Bajo				
Expedición de artículos sintéticos	1.000	240	Alto				

Lavadoras	300	72	Bajo	400	96	Bajo
Lavanderías	200	48	Bajo			
Leche condensada	200	48	Bajo			
Leche en polvo	200	48	Bajo	9.000	2.154	Alto
Legumbres frescas, venta	200	48	Bajo			
Legumbres secas	1.000	240	Alto	400	96	Medio
Leña				2.500	598	Alto
Levadura	800	192	Medio			
Librerías	1.000	240	Medio			
Licores	400	96	Medio	800	192	Medio
Licores,venta de	700	168	Medio			
Limpieza química	300	72	Medio			
Linóleo	500	120	Medio			
Locales de desechos (diversas mercancías)	500	120	Medio			
Lúpulo				1.700	407	Alto
Madera en troncos				6.300	1.508	Alto
Madera, artículos de, barnizado	500	120	Medio			
Madera, artículos de, carpintería	700	168	Medio			
Madera, artículos de, ebanistería	700	168	Medio			
Madera, artículos de, expedición	600	144	Medio			
Madera, artículos de, impregnación						
	3.000	718	Alto			
Madera, artículos de, marquetería	500	120	Medio			
Madera, artículos de, pulimentado	200	48	Bajo			
Madera, artículos de, secado	800	192	Medio			
Madera, artículos de, serrado	400	96	Medio			
Madera, artículos de, tallado	600	144	Medio			
Madera, artículos de, torneado	500	120	Medio			
Madera, artículos de, troquelado	700	168	Medio			
Madera, mezclada o variada	800	192	Medio	4.200	1.005	Alto
Madera, restos de				2.500	598	Alto
Madera, vigas y tablas				4.200	1.002	Alto
Madera, virutas				2.100	503	Alto
Malta				13.400	3.206	Alto
Mantequilla	700	168	Medio			
Máquinas	200	48	Bajo			
Máquinas de coser	300	72	Bajo			
Máquinas de oficina	300	72	Bajo			
Marcos	300	72	Bajo			
Mármol, artículos de	40	10	Bajo			
Mataderos	40	10	Bajo			
Material de oficina	700	168	Medio	1.300	311	Alto
Materiales de construcción, almacén				800	192	Medio
Materiales usados, tratamiento	800	192	Medio	3.400	814	Alto
Materiales sintéticos	2.000	480	Alto	5.900	1.412	Alto
Materias sintéticas inyectadas	500	120	Medio			

Herramientas	200	48	Bajo			
Hidrógeno						
Hilados, cardados	300	72	Alto			
Hilados, encanillado-bobinado	600	144	Medio			
Hilados, hilatura	300	72	Medio			
Hilados, productos de hilo				1.700	407	Alto
Hilados, productos de lana				1.900	455	Alto
Hilados, torcido	300	72	Medio			
Hipermercados	400	96	Medio			
Hogares para ancianos	400	96	Medio			
Hogares para niños	400	96	Medio			
Hojalaterías	100	24	Bajo			
Hormigón, artículos de	100	24	Bajo			
Hornos	200	24	Bajo			
Hospitales	300	72	Medio			
Hoteles, habitaciones	300	72	Medio			
Hoteles, vestíbulos, restaurantes, salas	500	120	Medio			
Hule	700	168	Medio	1.300	311	Alto
Hule, artículos de	700	168	Medio	2.100	503	Alto
Iglesias	200	48	Bajo			
Imprentas, almacén				8.000	1.914	Alto
Imprentas, embalaje	2.000	480	Alto			
Imprentas, expedición	200	48	Medio			
Imprentas, salas de máquinas	400	96	Medio			
Imprentas, taller tipográfico	300	72	Medio			
Incineración de basuras	200	48	Bajo			
Instaladores electricistas	200	48	Bajo			
Instaladores, talleres	100	24	Bajo			
Instrumentos de música	600	144	Medio			
Instrumentos de óptica	200	48	Bajo			
Internados, pensionados	300	72	Bajo	200	48	Bajo
Jabón	200	48	Bajo	4.200	1.005	Alto
Jardines de infancia	300	72	Bajo			
Joyas, fabricación	200	48	Bajo			
Joyas, venta	300	72	Bajo			
Juguetes	500	120	Medio	800	192	Medio
Laboratorios bacteriológicos	200	48	Bajo			
Laboratorios de física	200	48	Bajo			
Laboratorios fotográficos	300	72	Medio			
Laboratorios metalúrgicos	200	48	Bajo			
Laboratorios odontológicos	300	72	Bajo			
Laboratorios químicos	500	120	Medio			
Láminas de hojalata	40	10	Bajo			
Lámparas de incandescencia	40	10	Bajo			
Lana de madera	500	120	Medio			
Lapiceros	500	120	Medio			

Panaderías, laboratorios y hornos	200	48	Bajo			
Paneles de corcho	500	120	Medio			
Paneles de madera aglomerada	300	72	Medio	6.700	1.603	Alto
Panel de madera aglomerada contrachapada	800	192	Medio			
Papel	200	48	Bajo	10.000	2.390	Alto
Papel, apresto	500	120	Medio	2.100	503	Alto
Papel, desechos prensados						
Papel, tratam. De la madera y materias						
Celulositas	80	20	Medio			
Papel, tratamiento-fabricación	700	168	Medio			
Papel, viejo o granel				8.400	2.010	Alto
Paperería	800	192	Medio	1.100	264	Alto
Paperería, venta	700	168	Medio			
Paraguas, venta	300	72	Bajo	400	96	Bajo
Paraguas, venta	300	72	Bajo			
Parquets	2.000	480	Alto	1.200	288	Alto
Pastas alimenticias	1.300	311	Alto	1.700	407	Alto
Pastas alimenticias, expedición	1.000	240	Alto			
Pegamentos combustibles	1.000	240	Alto	3.400	818	Alto
Pegamentos incombustibles	800	192	Medio			
Pelatería, productos de	500	120	Medio	1.200	288	Medio
Peletería, venta	200	48	Bajo			
Películas, copias	600	144	Medio			
Películas, talleres de	300	72	Medio			
Perfumería, artículos de	300	72	Bajo	500	120	Medio
Perfumería, venta de artículos de	400	96	Bajo			
Persianas, fabricación de	800	192	Medio	300	72	Bajo
Piedras artificiales	40	10	Bajo			
Piedras de afilar	80	20	Bajo			
Piedras preciosas, tallado	80	20	Bajo			
Piedras refractarias, artículos de	200	48	Bajo			
Pielés, almacén				1.200	288	Medio
Pilas secas	400	96	Bajo	600	144	Medio
Pinceles	700	168	Medio			
Placas de fibras blandas	300	72	Bajo			
Placas de resina sintética	300	72	Bajo			
Planeadores	200	48	Medio			
Porcelana	200	48	Bajo			
Proceso de datos, sala de ordenador	400	96	Medio			
Productos de amianto	80	20	Bajo			
Productos de cerámica	40	10	Bajo			
Productos de lavado (lejía)	300	72	Bajo	200	48	Bajo
Producto de lavado (lejía materia prima)				500	120	Medio
Productos de reparación de calzado	800	192	Medio	2.100	503	Alto
Productos farmacéuticos	200	48	Medio			
Productos lácteos	200	48	Bajo			

Materias sintéticas, artículos de	600	144	Medio	800	192	Medio
Materias sintéticas, estampado	400	96	Bajo			
Materias sintéticas, soldadura de piezas	700	168	Medio			
Materias sintéticas, expedición	1.000	240	Alto			
Mecánica de precisión, taller	200	48	Bajo			
Médica, consulta	200	48	Bajo			
Medicamentos, embalaje	300	72	Bajo	800	192	Medio
Medicamentos, venta	800	192	Medio			
Melaza				5.000	1.197	Alto
Mercería, venta	700	168	Medio	1.400	336	Alto
Mermelada	800	192	Medio			
Metales preciosos	200	48	Bajo			
Metales, manufacturas en general	200	48	Bajo			
Metálicas, grandes construcciones	80	20	Bajo			
Minerales	40	10	Bajo			
Mostaza	400	96	Bajo			
Motocicletas	300	72	Bajo			
Motores eléctricos	300	72	Bajo			
Muebles de acero	300	72	Bajo			
Muebles de madera	500	120	Medio	800	192	Medio
Muebles de madera, barnizado	500	120	Medio			
Muebles, carpintería	600	144	Medio			
Muebles, tapizado sin espuma sintética	500	120	Medio	400	96	Bajo
Muebles, venta	400	96	Medio			
Muebles de carga con mercancías	800	192	Medio			
Munición			Especial			Especial
Museos	300	72	Bajo			
Música, tienda de	300	72	Bajo			
Negro de humos, en sacos				12.600	3.015	Alto
Neumáticos	700	168	Medio	1.800	430	Alto
Neumáticos de automóviles	700	168	Medio	1.500	359	Alto
Nitrocelulosa			Especial	1.100	264	Alto
Oficinas comerciales	800	192	Medio			
Oficinas postales	400	96	Bajo			
Oficinas técnicas	600	144	Bajo			
Orfebrería	200	48	Bajo			
Oxígeno						
Paja prensada				800	192	Medio
Paja, artículos de	400	96	Medio			
Paja, embalajes de	400	96	Medio			
Paletas de madera	1.000	240	Alto	1.300	311	Alto
Pallidos	500	120	Medio			
Panaderías industriales	1.000	240	Medio			
Panaderías, almacenes	300	72	Bajo			

Tapices	600	144	Medio	1.700	407	Alto
Tapices, tintura	500	120	Medio			
Tapices, venta	800	192	Medio			
Teatros	300	72	Bajo			
Teatros, bastidores				1.100	264	Alto
Tejares, cocción	40	10	Bajo			
Tejares, hornos de secado y estanterías de madera	1.000	240	Medio			
Tejares, hornos de secado y estanterías						
Metálicas	40	10	Bajo			
Tejares, prensado	200	48	Bajo			
Tejares, preparación de arcilla	40	10	Bajo			
Tejares, secadero, estanterías de madera	400	96	Bajo			
Tejares, secadero, estanterías metálicas	40	10	Bajo			
Tejidos de rafia	400	96	Medio			
Tejidos en general, almacén				2.000	480	Alto
Tejidos sintéticos	300	72	Medio	1.300	311	Alto
Tejidos cañamo, yute, lino				1.300	311	Alto
Tejidos, depósito de balas de algodón				1.300	311	Alto
Tejidos, seda artificial	300	72	Medio	1.000	240	Alto
Telefonos	400	96	Medio	200	48	Bajo
Telefonos, centrales de	80	20	Medio			
Televisión, estudios de	300	72	Medio			
Textiles				1.000	240	Alto
Textiles, apresto	300	72	Bajo	1.100	264	Alto
Textiles, artículos de				600	144	Medio
Textiles, bajos de prendas	300	72	Bajo	1.000	240	Alto
Textiles, blanqueado	500	120	Medio			
Textiles, bordado	300	72	Bajo	1.300	311	Alto
Textiles, calandrado	500	120	Medio			
Textiles, confección	300	72	Bajo			
Textiles, corte	500	120	Medio			
Textiles, de lino				1.300	311	Alto
Textiles, de yute	400	96	Bajo	1.300	311	Alto
Textiles, embalaje	600	144	Medio			
Textiles, encajes				600	144	Medio
Textiles, estampado	700	168	Medio			
Textiles, expedición	600	144	Medio			
Textiles, forros	700	168	Medio			
Textiles, lencería	500	120	Medio	600	144	Medio
Textiles, mantas	500	120	Medio	1.900	455	Alto
Textiles, prendas de vestir	500	120	Medio	400	96	Bajo
Textiles, preparación	300	72	Medio			
Textiles, ropa de cama	500	120	Medio			
Textiles, tejidos (fabricación)	300	72	Medio			
Textiles, teñido	500	120	Medio			
Textiles, tricotado	300	72	Bajo	1.300	311	Alto

Productos laminados salvo chapa y alambre	100	24	Bajo			
Productos químicos combustibles	300	72	Alto	1.000	240	Alto
Puertas de madera	800	192	Medio	1.800	431	Alto
Puertas plásticas	700	168	Medio	4.200	1.005	Alto
Quesos	100	24	Medio	2.500	598	Alto
Quioscos de periódicos	1.300	311	Alto			
Radio, estudio de	300	72	Bajo			
Radiología, gabinete de	200	48	Bajo			
Refinerías de petróleo						
Refrigeradores	1.000	240	Alto	300	72	Bajo
Rejilla, asientos y respaldos	400	96	Bajo			
Relojes	300	72	Bajo	400	96	Bajo
Relojes, reparación de	300	72	Bajo			
Relojes, venta	300	72	Bajo			
Resinas naturales	3.300	790	Alto			
Resinas sintéticas	3.400	814	Alto	4.200	1.005	Alto
Resinas sintéticas, placas de	800	192	Medio	3.400	814	Alto
Restaurantes	300	72	Bajo			
Revestimientos de suelos combustibles .....	500	120	Medio	6.000	1.436	Alto
Revestimientos de suelos combustibles.						
Venta	1.000	240	Alto			
Rodamientos o cojinetes de bolas	200	48	Bajo			
Sacos de papel	800	96	Medio	12.600	3.015	Alto
Sacos de yute	500	120	Medio	800	192	Medio
Sacos de plástico	600	144	Alto	25.200	6.029	Alto
Salas de juego	100	24	Bajo			
Salinas, productos de	80	20	Bajo			
Servicios de mesa	200	48	Bajo			
Silos						
Skies	400	96	Medio	1.700	407	Alto
Sombrerías	500	120	Medio			
Sosa	40	10	Bajo			
Sótanos, bodegas de casas residenciales	900	216	Bajo			
Tabaco en bruto				1.700	407	Alto
Tabacos, artículos de	200	48	Medio	2.100	503	Alto
Tabacos, venta de artículos	500	120	Medio			
Talco	40	10	Bajo			
Tallado de piedra	40	10	Bajo			
Talleres de enchapado	800	192	Medio	2.900	694	Medio
Talleres de guarnicionería	300	72	Bajo			
Talleres de pintura	500	120	Medio			
Talleres de reparación	400	96	Bajo			
Talleres eléctricos	600	144	Medio			
Talleres mecánicos	200	48	Bajo			
Tapicerías	800	192	Medio			
Tapicerías, artículos de	300	72	Medio	1.000	240	Alto

TABLA

Riesgo intrínseco del sector de incendio	Configuración del establecimiento		
	Tipo A m <sup>2</sup>	Tipo B m <sup>2</sup>	Tipo C m <sup>2</sup>
Bajo:	(1) (2) (3)	(2) (3)	(3) (4)
1	1.000	4.000	6.000
2	1.000	4.000	6.000
Medio:	(2) (3)	(2) (3)	(3) (4)
3	500	3.500	5.000
4	400	3.000	4.000
5	300	2.500	3.500
Alto:	(3)	(3)	(3)
6	No admitido	2.000	1.500
7	No admitido	No admitido	3.000
8	No admitido	No admitido	2.500

TABLA 1.4 Poder calorífico (g) de diversas sustancias

Producto	MJ/kg	Mca l/kg	Producto	MJ/kg	Mca/kg	Producto	MJ/kg	Mca/kg
Acete de algodón	37,2	9	Carbón	31,4	7,5	Leche en polvo	16,7	4
Acete de creosota	37,2	9	Carbón	33,5	8,0	Lino	16,7	4
Acete de lino	37,2	9	Cartón	16,7	4,0	Lindoleum	2,1	5
Acete mineral	42,0	10	Cartón asfáltico	21	5,0	Madera	16,7	4
Acete de oliva	42,0	10	Celluloide	16,7	4,0	Magnesio	25,1	6
Acete de parafina	42,0	10	Celulosa	16,7	4,0	Malta	16,7	4
Acetaldehído	25,1	6	Cereales	16,7	4,0	Mantequilla	37,2	9
Acetamina	21,0	5	Chocolate	25,1	6,0	Metano	50,2	12
Acetato de amilo	33,5	8	Cicloheptano	46	11,0	Monóxido de carbono	8,4	2
Acetato de polivinilo	21,0	5	Ciclohexano	46	11,0	Nitrito de acetona	29,3	7
Acetona	29,3	7	Ciclopentano	46	11,0	Nitrocelulosa	8,4	2
Acetileno	50,2	12	Ciclopropano	50,2	12,0	Octano	46,0	11
Acetileno disuelto	16,7	4	Cloruro de polivinilo	21	5,0	Papel	16,7	4
Acido acético	16,7	4	Cola celulósica	37,2	9,0	Parafina	46,0	11
Acido benzóico	25,1	6	Coque de hulla	29,3	7,0	Peritano	50,2	12
Acroleína	29,3	7	Cuero	21	5,0	Petroleo	42,0	10
Agarrás	42,0	10	Dietilamina	42	10,0	Poliámidas	29,3	7
Albumina	25,1	6	Dietilcetona	33,5	8,0	Policarbonato	29,3	7

Textiles, venta	600	144	Medio			
Tintas	200	48	Bajo			
Tintas de imprenta	700	168	Medio	3.000	718	Alto
Tintorerías	500	120	Medio			
Tocadiscos	300	72	Bajo	200	48	Bajo
Toldos o lonas	300	72	Bajo	1.000	240	Bajo
Toneles de madera	1.000	240	Alto	800	192	Medio
Toneles de plástico	600	144	Medio	800	192	Medio
Torneado de piezas de cobre/bronce	300	72	Bajo			
Tractores	300	72	Bajo			
Trajes	500	120	Medio	400	96	Bajo
Trajes, venta	600	144	Medio			
Transformadores	300	72	Medio			
Transformadores, bobinado	600	144	Medio			
Transformadores, estación de	300	72	Medio			
Tubos fluorescentes	300	72	Bajo			
Turba, productos de						
Vagones, fabricación de	200	48	Bajo			
Vehículos	300	72	Medio			
Velas de cera.	1.300	311	Alto	22.400	5.359	Alto
Venta por correspondencia, empresas de	400	96	Medio			
Ventanas de madera	800	192	Medio			
Ventanas de plástico	600	144	Medio			
Vidrio	80	20	Bajo			
Vidrio, plano, fábrica de	700	168	Bajo			
Vidrio, artículos de	200	48	Medio			
Vidrio, expedición	700	168	Bajo			
Vidrio, talleres de soplado	200	48	Medio			
Vidrio, tintura de	300	72	Medio			
Vidrio, tratamiento de	200	48	Medio			
Vidrio, venta de artículos de	200	48	Bajo			
Vinagre, producción de	80	23	Bajo	100	24	Bajo
Vulcanización	1.000	240	Alto			
Yeso	80	20	Bajo			
Zulaque de vidrieros	1.000	240	Alto	1.300	311	Alto
Zumos de fruta	200	48	Bajo	300		

Azúcar	16,7	4	Gasóleo	42	10,0	Sisal	16,7	4
Azufre	8,4	2	Glicerina	16,7	4,0	Sodio	4,2	1
Benzaldehído	33,5	8	Grasas	42	10,0	Sulfuro de carbono	12,5	3
Bencina	42,0	10	Gutapercha	46	11,0	Tabaco	16,7	4
Benzol	42,0	10	Harina de trigo	16,7	4,0	Té	16,7	4
Benzofena	33,8	8	Hepátano	46	11,0	Tetralina	46,0	11
Butano	46,0	11	Hexametileno	46	11,0	Toluol	42,0	10
Cacao en polvo	16,7	4	Hexano	46	11,0	Triacetato	16,7	4
Café	16,7	4	Hidrógeno	142	34,0	Turba	33,5	8
Cafeína	21,0	5	Hidruro de magnesio	16,7	4,0	Urea	8,4	2
Calcio	4,2	1	Hidruro de sodio	8,4	2,0	Viscosa	16,7	4
Caucho	42,0	10	Lana	21	5,0			

Alcantor	37,2	9	Dietilster	37,2	9,0	Poliéster	25,1	6
Alcohol alílico	33,5	8	Diferil	42	10,0	Polistireno	42,0	10
Alcohol amílico	42,0	10	Dinamita (75%)	4,2	1,0	Poliuretano	42,0	10
Alcohol butílico	33,5	8	Dipenteno	46	11,0	Pollisobutileno	46,0	11
Alcohol cetílico	42,0	10	Ebonita	33,5	8,0	Polietafluoretieno	4,2	1
Alcohol etílico	25,1	6	Etano	50,2	12,0	Poliuretano	25,1	6
Alcohol metílico	21,0	5	Eter amílico	42	10,0	Propano	46,0	11
Almidón	16,7	4	Eter etílico	33,5	8,0	Rayón	16,7	4
Anhidrido acético	16,7	4	Fibra de coco	25,1	6,0	Resina de pino	42,0	10
Anilina	37,2	9	Fenol	33,5	8,0	Resina de fenol	25,1	6
Antraceno	42,0	10	Fósforo	25,1	6,0	Resina de urea	21,0	5
Antracita	33,5	8	Furano	25,1	6,0	Seda	21,0	5

Artículo 7.9. Requisitos constructivos de los establecimientos industriales según su configuración, ubicación y nivel de riesgo intrínseco

1. Ubicaciones no permitidas de sectores de incendio con actividad industrial. No se permite la ubicación de sectores de incendio con actividad industrial:

a) De riesgo intrínseco alto, en configuraciones tipo A, según apéndice 1.

b) De riesgo intrínseco medio, en planta bajo rasante, en configuraciones tipo A, según apéndice 1.

c) De cualquier riesgo, en configuraciones tipo A, cuando el perímetro accesible del edificio sea inferior al 25 por 100 del perímetro del mismo.

d) De riesgo intrínseco medio o bajo en planta sobre rasante cuya altura de evacuación sea superior a 15 m, en configuraciones tipo A, según apéndice 1.

e) De riesgo intrínseco alto, cuando la altura de evacuación del edificio en sentido descendente sea superior a 15 m, en configuración tipo B, según apéndice 1

f) De riesgo intrínseco alto o medio en configuración tipo B, cuando el perímetro accesible del edificio sea inferior al 25 por 100 del perímetro del mismo.

g) De cualquier riesgo, en segunda planta bajo rasante o cuando la altura de evacuación de la planta en sentido ascendente sea superior a 4 m, en configuraciones tipo A y tipo B, según art. 7.9.

h) De riesgo intrínseco alto A-8, en configuraciones tipo B, según art. 7.9.

Nota: Se entenderá como perímetro accesible del edificio al constituido por fachadas que pueden ser usadas por los servicios de socorro en su intervención.

2. Sectorización de los establecimientos industriales. Todo establecimiento industrial constituirá al menos un sector de incendio cuando adopte las configuraciones tipo A, tipo B o tipo C, o constituirá un área de incendio cuando adopte las configuraciones tipo D o tipo E, según art. 7.9.

La máxima superficie construida admisible de cada sector de incendio será la que se indica en la tabla 2.1.

TABLA 2.1

Máxima superficie construida admisible de cada sector de incendio

Riesgo intrínseco del sector de incendio	Configuración del establecimiento		
	Tipo A	Tipo B	Tipo C
	m2	m2	m2
	(1) (2) (3)	(2) (3)	(3) (4)
<b>Bajo:</b>			
1	1.000	4.000	6.000
2	1.000	4.000	6.000
	(2) (3)	(2) (3)	(3) (4)
<b>Medio:</b>			
3	500	3.500	5.000
4	400	3.000	4.000
5	300	2.500	3.500
		(3)	(3)
<b>Alto:</b>			
6	No admitido	2.000 1.500 No admitido	3.000 2.500 2.000
7			
8			

Notas a la tabla 2.1:

(1) Si el sector de incendio está situado en primer nivel bajo rasante de calle, la máxima superficie construida admisible es de 400 m<sup>2</sup>, que puede incrementarse por aplicación de las notas (2) y (3).

(2) Si el perímetro accesible del edificio es superior al 50 por 100 del perímetro del mismo, las máximas superficies construidas admisibles, indicadas en la tabla 2.1, pueden multiplicarse por 1,25.

(3) Cuando se instalen sistemas de rociadores automáticos de agua que no sean exigidos preceptivamente (apéndice 3) por este Reglamento, las máximas superficies construidas admisibles, indicadas en la tabla 2.1, pueden multiplicarse por 2. [Las notas (2) y (3) pueden aplicarse simultáneamente].

(4) En configuraciones tipo C y para actividades de Riesgo Intrínseco Bajo o Medio, el sector de incendios, puede tener cualquier superficie si así lo requieren las cadenas de fabricación, siempre que cuenten con una instalación fija de extinción y la distancia a edificios de otros establecimientos industriales sea superior a 10 m.

3. En lo relativo a condiciones de resistencia al fuego de los materiales, evacuación, número y disposición de salidas, escaleras, pasillos, señalización, ventilación, etc. Se estará a lo establecido en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Edificios Industriales (RD 786/2001)

4. En lo relativo a los requisitos de las instalaciones de protección contra incendios de los establecimientos industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Edificios Industriales (RD 786/2001)

Artículo 7.10. Condiciones de aproximación a los edificios.

El ancho mínimo de los viales que dan servicio a las fachadas accesibles de los establecimientos industriales, deberá ser de 5 m. y el ancho mínimo de los espacios de maniobra frente a los edificios de altura mayor a 9 m. será de 6 m.

Artículo 7.11. Riesgo de fuego forestal.

La ubicación de industrias en terrenos colindantes con el bosque origina riesgo de incendio en una doble dirección: peligro para la industria puesto que un fuego forestal la puede afectar y peligro que un fuego en una industria pueda originar un fuego forestal.

Las industrias y almacenes ubicados cerca de masa forestal han de mantener una franja perimetral de 25 metros de anchura permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva con la masa forestal esclarecida y las ramas bajas podadas.

En lugares de viento fuerte y de masa forestal próxima se ha de aumentar la distancia establecida en un 100 por 100, al menos en las direcciones de los vientos predominantes.

Cádiz, 10 de octubre de 2005.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Huelva, por el que se notifica propuesta de Resolución de 6 de julio de 2005 a don Emilio José Camacho Benito y doña Marta Isabel Mateos Rodríguez, sobre expediente administrativo de desahucio A-33/2004.*

Se ha intentado la notificación, sin éxito, a don Emilio José Camacho Benito, con NIF 29747117K y doña Marta Isabel Mateos Rodríguez, con NIF 29767836V, y con último domicilio conocido en la C/ Hermanos Maristas, Portal 2-1.º B de Huelva, código postal 21006.

Mediante el presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Pú-