

TITULO II. ORDENANZAS PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES Y SU EDIFICACIÓN

CAP. 1.- CONDICIONES DE USO

Art. 22.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Las condiciones de uso de las parcelas industriales y del conjunto de los edificios que se construyan en su interior se regularán de forma que faciliten el correcto desarrollo funcional de la serie de actividades de carácter productivo y económico, y las actividades terciarias consideradas como compatibles con las mismas por su condición de usos complementarios a las de carácter productivo, enumeradas en el art. nº 6 de las presentes Ordenanzas.

Se definen como actividades económicas del sector terciario compatibles con las actividades industriales todas aquellas actividades destinadas al comercio al por mayor, al servicio a las empresas, a la implantación de oficinas ligadas a naves de almacenaje y distribución de mercancías, a la creación de plataformas logísticas de apoyo al transporte, a la habilitación de equipamientos de hostelería y ocio configurados como elementos complementarios a la actividad productiva, etc..., que por sus características funcionales requieran la utilización de suelo urbanizado extensivo y situado en el exterior de los núcleos de población.

La regulación urbanística y edificatoria de todos estos edificios e instalaciones destinados a actividades terciarias se regularán por los mismos parámetros de aprovechamiento y ocupación, por idéntica normativa edificatoria general y por los mismos ratios globales de dotación urbanística exigidos en la presente normativa del Plan Parcial para las demás actividades de carácter industrial.

Art. 23.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO EDIFICABLE DE LAS PARCELAS

El suelo libre de las parcelas industriales se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

En el suelo no edificable queda prohibido cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar la administración competente el emplazamiento de instalaciones auxiliares (tanques, depósitos, transformadores, casetas, cuartos de contadores, etc. ...) que por su carácter resulte conveniente que se sitúen separados de la edificación o adosados a la misma. En estos casos se valorará la circunstancia de que no cause molestias a las parcelas colindantes.

CAP. 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS PARCELAS

Art. 24.- DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS Y CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PARCELARIA

Los límites de cada Parcela son los que aparecen grafiados en el plano nº 6 de zonificación pormenorizada.

Las parcelas podrán ser objeto a su vez de división en subparcelas siempre que se respeten en todo caso las condiciones generales establecidas de forma expresa en las fichas urbanísticas de la presente normativa.

En todo caso se plantean las siguientes condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado de una parcela, manteniendo la misma como una única unidad parcelaria:

a) Definición

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado de una parcela, manteniendo su unidad parcelaria, se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes edificatorios matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes, pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria en su conjunto.

b) Condiciones de parcelación

Las condiciones de parcela mínima y frente mínimo a redes viarias serán para cada subparcela las reguladas en las Fichas Urbanísticas.

c) Condiciones de ocupación

El porcentaje de ocupación de cada subparcela por las edificaciones o instalaciones será establecido de forma que se respete para el conjunto de la parcela el ratio máximo de ocupación establecido en las Fichas Urbanísticas.

d) Condiciones de edificación

El porcentaje máximo de techo edificable de cada subparcela será establecido de forma que se respete para el conjunto de la parcela el índice de aprovechamiento máximo de techo edificable establecido en las Fichas Urbanísticas.

No se exigen separaciones entre los distintos edificios industriales, siempre que se garantice el cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (R.D. 786/2001 de 6 de Julio).

e) Condiciones de espacio libre mancomunado

El conjunto de los espacios libres, no edificados, de una parcela subdividida tendrá, salvo disposición expresa alternativa justificada mediante el correspondiente Estudio de Detalle, el carácter de propiedad mancomunada e indivisible, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo que faciliten las operaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento de las distintas unidades productivas. Dicho espacio libre privado deberá de quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

Los viarios privados en el interior de la parcela deberán de cumplir con las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellones: 4 ml.
- Vías de un sólo sentido con puertas de acceso a pabellones en un lado: 7 ml.
- Vías de un sólo sentido con puertas de acceso a pabellones en los dos lados: 10 ml.

- Vías de doble sentido sin puertas de acceso a pabellones: 7 ml.
- Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellones en un lado: 10 ml.
- Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellones en los dos lados: 13 ml.

Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita su circulación interior.

El número de accesos desde la red exterior quedará restringido al mínimo necesario.

Art. 25.- RASANTES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Las rasantes aproximadas de explanación de las diferentes parcelas edificables quedan establecidas en los planos de ordenación.

Dichas rasantes son indicativas, se admite $\pm 0,5$ m. de variación, y podrán ser ajustadas con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización y en los Estudios de Detalle y Proyectos de Edificación y Obras de Urbanización interior de cada parcela, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general y de los elementos públicos perimetrales a la parcela, y que se resuelvan convenientemente las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

En el supuesto de parcelas o subparcelas colindantes con diferencias de rasante entre sí, se dispondrán taludes o muros de contención en el límite de las subparcelas. Todos los movimientos de tierras o muros que, en su caso, se realicen en el interior de una parcela para la configuración de diferentes explanaciones o plataformas se considerarán como obras de urbanización interior de la parcela no imputables a la urbanización general.

Si por necesidades funcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o plantas superiores, éstas se situarán preferiblemente en el perímetro interior de suelo edificable y, en todo caso, obligatoriamente en el interior de las parcelas y presentarán una pendiente máxima del 15%. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 m., contados a partir del límite exterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

Art. 26.- ACCESOS A LAS PARCELAS

En el plano nº 7 se grafían unas posiciones orientativas para los accesos rodados a las parcelas desde la red viaria pública. Los accesos podrán desplazarse en función de las necesidades funcionales de las instalaciones industriales y/o terciarias a implantar en cada parcela, pero deberán ajustarse sensiblemente a las rasantes de la red viaria exterior señaladas en los planos de ordenación. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela deberá ser debidamente justificada.

En los casos en los que por subdivisión parcelaria o por exigencia funcional de una parcela de disponer de nuevos accesos se incremente el número de los accesos dispuestos a la red viaria, se procurará que su localización sea correcta y se incrementará en el interior de la parcela la posible disminución de la dotación pública de aparcamiento que, en su caso, se pudiera producir en la red viaria exterior.

El titular de cada parcela quedará obligado a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en la vía pública con motivo de la construcción de los accesos a la misma, pudiendo exigir el organismo competente en el acta de concesión de la licencia la constitución de los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos .

Art. 27.- APARCAMIENTO

En el Plan Parcial se prevé una dotación pública de aparcamiento de 1.205 plazas. Esta dotación se complementará con dotaciones privadas a disponer en el interior de las parcelas.

Dentro de cada parcela quedará habilitado como mínimo el número de plazas de aparcamiento señalado en el plano nº 7 y en la correspondiente Ficha Urbanística y un área específica para resolver las necesidades de carga y descarga que originen las actividades industriales implantadas en la misma.

En el caso en el que en una parcela no se agote su aprovechamiento edificatorio máximo, o su ocupación se realice de forma progresiva, las dotaciones internas de aparcamiento se podrán ir habilitando de forma proporcional al aprovechamiento edificatorio consumido en cada momento.

Para el desarrollo de cada parcela será en el correspondiente Estudio de Obras Ordinarias de Urbanización, complementario al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle, donde se justifique la disposición de la dotación mínima de aparcamientos prevista para el interior de la parcela.

En el caso de subdivisión de una parcela se deberá establecer el correspondiente reparto entre el conjunto de las subparcelas configuradas, de forma que se garantice el cumplimiento de la dotación aparcamiento interior global prevista.

Art. 28.- CERRAMIENTOS DE PARCELA

El cerramiento perimetral de cada parcela se materializará, en su caso, con cerca de elementos metálicos sobre murete o cierre de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre será de 2,00 metros. Para introducir alguna variación alternativa sobre el tipo estándar de cerramiento establecido deberá someterse la solución que se adopte a la previa aprobación de la administración competente.

Los Estudios de Obras de Urbanización complementarios a los Proyectos de Edificación definirán las características y la disposición de los cerramientos perimetrales de la parcela.

Art. 29.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Los espacios libres no edificados del interior de las parcelas industriales se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad y de forma que garanticen, en su caso, el cumplimiento de las servidumbres de paso establecidas en las fichas urbanísticas. La administración competente podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc. ...) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones industriales implantadas.

CAP.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 30.- CARACTERÍSTICAS GENERALES Y ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

La tipología edificatoria será libre.

Las alineaciones límite exteriores de la edificación de cada parcela serán las que se señalan en los planos de ordenación. Entre los diferentes edificios exentos de una misma parcela se respetará una distancia mínima de 6 metros, salvo justificación técnica debidamente documentada.

Dentro de estas alineaciones límite exteriores y en el caso de subdivisión de una parcela, será el correspondiente Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle el que determine las alineaciones límite de las edificaciones en los linderos entre subparcelas, en función del programa de necesidades de las industrias y respetando las condiciones de ocupación y aprovechamiento máximos y la dotación mínima de aparcamiento establecidos en la correspondiente Ficha Urbanística.

En todo caso deberán respetarse las alineaciones máximas perimetrales de las parcelas lindantes con suelo de dominio público. En los encuentros entre subparcelas se propone, en general, una separación de la edificación de 5 metros a linderos, aunque estas dimensiones podrán reducirse, o incluso disponerse edificación adosada, si hay acuerdo entre las partes y se garantiza el cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales (RD. 786/2001)

Las alineaciones de las plantas de sótanos que pudieran construirse en aplicación de estas Ordenanzas no sobrepasarán nunca los límites de la alineación exterior de la edificación sobre rasante.

Art. 31.- OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS

En las Fichas Urbanísticas de las presentes Ordenanzas se especifica la capacidad edificatoria máxima de cada parcela, en ocupación en planta y en techo edificable.

Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas:

- Las instalaciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc...).
- Los cobertizos o tejavanas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos.
- Los sótanos destinados exclusivamente a aparcamiento, o a servicios complementarios que no exijan la estancia prolongada de personas.

Art. 32.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

El perfil edificatorio máximo en los pabellones y naves de las parcelas industriales será PB+1 y en las oficinas y edificios representativos de PB+2, con una altura máxima de 12 metros salvo exigencias funcionales que pudieran justificar una altura mayor.

Art. 33.- SÓTANOS

Se permitirán de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente o para uso exclusivo de aparcamiento. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas.

En su caso, las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse preferiblemente en el interior de la edificación y, en todo caso, obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas y sin interferir en la red viaria pública.

Art. 34.- PLANTAS ALTAS Y ENTREPLANTAS

Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.

En el caso de disponerse oficinas y edificios representativos, éstos se situarán preferentemente en las fachadas o frentes delanteros de las parcelas.

Art. 35.- PERFILES DE CUBIERTA Y ELEMENTOS SOBRE EL PERFIL

A partir del plano de cornisa se desarrollarán las cubiertas de los edificios, sin superar, salvo requerimiento técnico, una pendiente máxima del 35% y una altura máxima de 2 metros sobre la cornisa en cualquier punto de su desarrollo.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y montacargas y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas, tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, torretas de acometida eléctrica, elementos publicitarios, paneles de captación de energía solar, etc.....), siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificados.

Art. 36.- CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES

Exteriormente a la línea límite de edificación perimetral de cada parcela, los vuelos, tanto abiertos como cerrados, quedan regulados del siguiente modo:

- Aleros con un vuelo máximo de 1 m. por encima de los 4,5 metros sobre rasante.
- Zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 30 cm. de las líneas finas de ésta.
- Rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 50 cm. y situados por encima de 4,5 m. sobre el nivel de la rasante.

Art. 37.- CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE LA EDIFICACIÓN

El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones industriales adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación industrial.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales.

- En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc.) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.

Art. 38.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN

La altura interior mínima (medida de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o del cordón inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial de carácter productivo será de 4,00 m.

Los locales destinados a oficinas, vestuarios, exposiciones u otros usos auxiliares que no sean de producción tendrán una altura libre, mínima, de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en aseos, armarios u otros espacios no destinados a estancia prolongada de personas.

En el caso de disponerse algún local de sótano presentará una altura libre mínima no inferior a 2,50 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,10 m. sobre el nivel del pavimento.

En lo que se refiere a condiciones higiénicas en que se deberán desenvolver las actividades previstas, a la necesidad y dimensionamiento de vestuarios y servicios, a las condiciones de ventilación e iluminación de los locales, regirán las disposiciones que sean de obligada aplicación (entre ellas la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el

Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971, y demás disposiciones complementarias y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, o las que en el futuro pueden sustituirlas).

Art. 39.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Los huecos, ventanas, pasarelas, etc., estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos 1 m. de altura siempre que puedan representar para las personas peligro de caída.

Se dispondrá al menos en cada edificio un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.

Las construcciones e instalaciones del área, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas por el artículo 35.2. del Reglamento técnico de líneas de alta tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre, BOE nº 311) o por las normas que se puedan dictar en sustitución de éste.

En lo referente a protección contra incendios, rayos y otros accidentes, además de las medidas de seguridad que a cada actividad concreta le puedan ser exigibles desde la concesión de licencia de actividad, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales sobre la materia (NBE-CPI-96 y RD 786/2001).