

PLAN PARCIAL

POLÍGONO INDUSTRIAL LEVANTE
IND-2

ORDENANZAS REGULADORAS

EXMO. AYUNTAMIENTO DE LOS MONTESINOS

INDICE

1.- INTRODUCCION

- ORD. 1.1.- Objeto
- ORD. 1.2.- Normas Urbanísticas
- ORD. 1.3.- Relación con la legislación vigente
- ORD. 1.4.- Ambito de Aplicación
- ORD. 1.5.- Desarrollo de las Ordenanzas

2.- ORDENANZAS GENERALES

- ORD. 2.1.- Delimitación zona actuación.
- ORD. 2.2.- Licencia de Obras.
- ORD. 2.3.- Proyecto de Urbanización.
- ORD. 2.4.- Alineaciones y nivelaciones.
- ORD. 2.5.- Estudios de Detalle.
- ORD. 2.6.- Circulación y Estacionamiento
- ORD. 2.7.- Cerramiento de Parcela
- ORD. 2.8.- Tipos de Edificación
- ORD. 2.9.- Certificado Final de Obra
- ORD. 2.10.- Usos permitidos
- ORD. 2.11.- Condiciones higiénicas y de seguridad

3.- ORDENANZAS PARTICULARES

- ORD. 3.1.- Zonificación
- ORD. 3.2.- Resumen de condiciones de edificabilidad

4.- CONCLUSION

1 - INTRODUCCION

ORDENANZA 1.1.- Objeto.-

Las presentes Ordenanzas constituyen una adaptación y ampliación de las Normas contenidas en las NN.SS. de Los Montesinos, adaptadas al Plan Parcial Industrial que se desarrolla.

Corresponden estas Ordenanzas al Plan Parcial de Ordenación cuyos límites son los señalados en los planos correspondientes.

La finalidad de estas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para el desarrollo de las actividades constructoras de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas, así como permitir un desarrollo ordenado del territorio.

ORDENANZA 1.2.- Normas Urbanísticas.-

Las Normas Urbanísticas se considerarán parte integrante de estas Ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluyan en este documento. A estos efectos se ha empleado la misma nomenclatura y simbología que figura en las NN.SS.

ORDENANZA 1.3.- Relación con la legislación vigente.-

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, y en especial al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992, de 26 de junio, y a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, que deberá considerarse como supletoria en los aspectos no previstos en estas ordenanzas.

ORDENANZA 1.4.- Ambito de aplicación.-

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora, edificadora, e incluso al uso de las edificaciones y espacios libres, tanto sean públicos como privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el Plan.

ORDENANZA 1.5.- Desarrollo de las Ordenanzas.-

En cumplimiento de sus funciones, desde el punto de vista de regular la actividad urbanística edificadora del área objeto de este Plan, se establecen bajo este concepto dos tipos de Ordenanzas :

- Ordenanzas generales, y particulares.
- Ordenanzas complementarias.

Las Ordenanzas generales, son regulaciones comunes a actuaciones edificadoras diversas, que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las Ordenanzas particulares, establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.

Las Ordenanzas complementarias, se refieren a diversos conceptos, bien de carácter operativo, o bien referentes a criterios y cuestiones generales pero no aplicables a elementos urbanísticos concretos.

2 - ORDENANZAS GENERALES.

ORDENANZA 2.1.- Delimitación de la zona de actuación.-

Según establecen las NN.SS. de Planeamiento de Los Montesinos, constituyen el suelo urbanizable, los terrenos delimitados en los planos de ordenación de estas NN.SS. y grafiados como Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.), los cuales podrán ser urbanizados por sectores previa elaboración del Plan Parcial correspondiente con arreglo a las prescripciones contenidas en tales disposiciones. Las prescripciones y condiciones para el desarrollo de estas zonas obedecen a lo siguiente:

- 1.- No podrá edificarse en el suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se apruebe definitivamente el Plan Parcial que desarrolla la zona y el Proyecto de Urbanización y reparcelación de la zona. Se exceptúa de esta prescripción aquellas salvedades previstas en la Ley, correspondientes a obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución de los planes y que puedan ser demolidas sin derecho a indemnización, constando tal circunstancia en el Registro de la Propiedad; además tendrán que ser autorizadas previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo.
- 2.- El Plan Parcial contiene las determinaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico Título I, así como lo dispuesto específicamente en las NN.SS.
- 3.- La delimitación del Polígono y la superficie total del mismo, viene grafiada en los planos que se acompañan, así como en los cuadros de superficies adjuntos con este documento.
- 4.- Los propietarios de suelo S.A.U., disfrutarán de los derechos y estarán sometidos a las obligaciones y cargas que les impone la L.R.S.O.U., y a la L.R.A.U., para el desarrollo de este tipo de suelo.
- 5.- Para la ejecución de cualquier tipo de obra en la zona de afección de la línea ferrea (50 m.) se precisará previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

ORDENANZA 2.2.- Licencia de Obras.-

Están sujetos a previa Licencia Municipal, todos los actos a que se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.) y artículo 242 de la Ley del Suelo (L.S.), que pretendan realizarse en el Polígono Industrial de Levante, IND-2, de Los Montesinos.

La Licencia de Obras no dará derecho a ejercer la actividad si no se ha solicitado previamente permiso para desarrollar ésta, según establece la Ley 3/1989, de 2 de mayo, de las Cortes Valencianas sobre *Actividades Calificadas*.

ORDENANZA 2.3.- Proyecto de Urbanización.-

Contenido.- Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el art. 92 del Texto Refundido y en los art. 69 y 70 del R.P.U., además de las siguientes :

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Planeamiento para el ámbito del proyecto :
 - Calificación pormenorizada del suelo.
 - Definición de alienaciones y rasantes.
 - Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención, dirigidas a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos del paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, o imbornales, acabados, texturas, etc.)
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Garantías.- Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor particular, se constituirá por éste una garantía económica del 10 % (salvo que por la legislación urbanística, se exija una

superior, en cuyo caso será esta última), calculada con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la U.E. o Polígono. Queda exento del anterior requisito los proyectos de iniciativa municipal.

Tramitación.- Los proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 117 del T.R.L.S. y arts. 34 y 53 de la L.R.A.U.

ORDENANZA 2.4.- Alineaciones y nivelaciones.-

La definición de las alineaciones y rasantes de las vías que el Planeamiento propone se precisarán en los Planes Parciales, Especiales o Proyectos de Urbanización que desarrollen la ordenación de cada suelo. Cuando se trate de una vía cuyo eje es línea de separación entre dos sectores, la precisión de sus alineaciones deberá hacerse en el Plan Parcial del primer sector que se ordene, aunque la obligación de su ejecución la compartan los dos sectores contiguos.

Cuando se trate de la ejecución de un elemento viario independientemente de la urbanización de su entorno, sus alineaciones podrán precisarse mediante el Plan Especial del correspondiente Proyecto de Urbanización o de Ejecución.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Planeamiento y las modificaciones del trazado debidos a ajustes de la topografía, de los límites de propiedad, de las líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a este efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicio Técnicos Municipales, las alineaciones y rasantes que le correspondan.

ORDENANZA 2.5.- Estudios de detalle.-

1.- Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el art. 91 del T.R, los arts. 65 y 66 del R.P.U. y art. 26 de la L.R.A.U. además de los siguientes :

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Planeamiento para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo según las Normas Particulares, Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Características especificadas de gestión ; en su caso : condiciones particulares de la UE que le afecte.
- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados
- Justificación de mantenimiento de las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2.- En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio E.D. Así mismo en su documentación incluirán :

- La distribución general de espacios libres y edificados dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso lo que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Planeamiento.
- La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones del entorno.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público, incluyendo el tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

En el Estudio de Detalle podrán señalarse nuevas vías complementarias, tanto privadas como públicas, en el interior de las manzanas o áreas edificables, con el objeto de facilitar el acceso a las edificaciones.

Los Estudios de Detalle serán tramitados de acuerdo con el procedimiento previsto en el art. 52 de la L.R.A.U.

ORDENANZA 2.6.- Circulación y Estacionamiento.-

Todas las plazas de aparcamiento que se establecen para cada uso específico deberán estar radicadas en el interior del edificio o parcela. Ante esta imposibilidad se aceptará que se garanticen en solar próximo con inscripción registral vinculada a la edificación en cuestión. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela según el uso de la edificación, atendiendo a los siguientes estándares de uso:

- Artesanal, pequeña industria y talleres : una plaza por cada 500 m² o cada 10 operarios.
- Industria ligera y pesada : una plaza por cada 200 m² o cada 5 operarios.
- Almacén, comercio mayorista, agropecuaria, ganadera y taller de automóviles : una plaza por cada 50 m² o cada 3 operarios.
- Estaciones de servicio y aparcamiento de vehículos : no procede reserva mínima.
- Oficinas, administración, comercial, mercados, lúdico, cultural, recreativo, dotacional privado : una plaza por cada 150 m² o por cada 5 personas de aforo, siempre que la edificación sea aislada y ocupe una manzana completa.
- Para el uso equipamientos se atenderá a las necesidades de cada caso concreto y se preverá la parada de autobuses (centros docentes) o de ambulancias (centros sanitarios y asistenciales).

El número total de aparcamientos en el interior de las parcelas no será inferior a 627 ud. que sumados a los 627 viarios, cumplirán con los 1.255 mínimos exigidos por el Reglamento.

En circunstancias particulares el Ayuntamiento podrá matizar puntualmente la dotación de aparcamiento.

ORDENANZA 2.7.- Cerramiento de Parcela.-

Será obligatorio el vallado de las parcelas en las alineaciones de los frentes de fachada, salvo condiciones especiales que justifiquen la no conveniencia de dicho vallado. El cerramiento o vallado tendrá una altura máxima de 3 m., debiendo cumplir las siguientes características :

- a) Basamento macizo de fábrica hasta 1 m. de altura aproximadamente.
- b) Verja o tela metálica, celosía, seto, etc., hasta alcanzar junto con el basamento una altura aproximada de 2 m., contados desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine, pudiendo variar proporcionalmente ambas medidas en los extremos.

Se indicaran medidas aproximadas para favorecer la estética y utilización de materiales prefabricados.

ORDENANZA 2.8.- Tipo de edificación.-

Dentro de las parcelas se establecen las siguientes posibilidades de edificación :

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques representativos.
- c) Construcciones accesorias.

Las características de estas edificaciones, serán las siguientes :

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje, que comprende la edificación principal de las áreas industriales, pudiendo estar adosadas en la misma parcela a los bloques representativos o construcciones accesorias, según las conveniencias o necesidades del promotor.
- b) Bloques representativos, comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.
- c) Construcciones accesorias, son todas las edificaciones y tinglados necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, que sin ser elementos productivos, son complementarios a los mismos, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas de guarda, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a las necesidades del proyecto.

La composición de los edificios y los materiales a emplear serán en fachadas de bloque cara vista o revestimiento de resinas o mortero de cemento, quedando obligadas las construcciones a la colocación de paramentos verticales que eviten al frente, la visión de cubiertas de chapa.

ORDENANZA 2.9.- Certificado final de obra.-

En caso de discordancia entre las condiciones que dieron lugar a la licencia y la obra ejecutada o el uso a que se destina, no se otorgarán los derechos de enganche de alcantarillado, agua o cualquier otro de carácter municipal, estos derechos no se concederán de manera definitiva sin el Certificado Final de Obra firmado por los técnicos facultativos directores de la misma.

ORDENANZA 2.10.- Usos permitidos.-

2.10.1 Grados según usos :

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados :

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m² o capacidad superior a 250 personas.
- 2.- De superficie comprendida entre 500 y 2.500 m² o capacidad comprendida entre 100 y 250 personas.
- 3.- De superficie comprendida entre 300 y 500 m² o capacidad comprendida entre 50 y 100 personas.
- 4.- De superficie hasta 300 m² o capacidad menor de 50 personas

2.10.2 Usos del suelo :

Se consideran los siguientes usos del suelo dentro del ámbito del S.A.U. :

a) Industrial (I) :

I-1 : *Artesana*. Comprende los talleres domésticos y artísticos de grado 4 y una potencia máxima de 8 Kw de fuerza y 5 Kw de alumbrado.

I-2 : *Pequeña Industria y Talleres*. De grado 3 y 4 y una potencia máxima de 25 Kw de fuerza y 10 Kw para alumbrado y otros usos.

I-3 : *Industria Ligera*. Cuando la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de grado 2 y sin límite de potencia.

I-4 : *Industria Pesada*. Cuando la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de grado 1 y sin límite de potencia.

I-5 : *Almacén y Comercio Mayorista*. Actividad comercial desplegada en los grados 1 y 2.

I-6 : *Agropecuaria y Ganadera*. Son aquellos usos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, desarrolladas en los grados 1, 2 y 3.

I-7 : *Taller de Automóviles*. Actividad de reparación y atención a los vehículos desarrollada en cualquier grado.

I-8 : *Estaciones de Servicio*. Actividad de reparación y atención a los vehículos desarrollada en cualquier grado.

I-9 : *Aparcamientos de Vehículos*. Su regulación y grados se adecuarán al HD/91 y a la NBE-CPI/91.

b) Terciario (T) :

T-1 : *Oficinas y Administrativo*. Es el correspondiente a actividades predominantes administrativas, burocráticas o del sector servicios en general.

T-2 : *Comercial y Mercados*. Es el correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de éstas comprende también los restaurantes, bares, cafeterías y los servicios personales, así como los establecimientos mixtos con industria no salubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial. Quedan incluidas las galerías comerciales (subdivididas o no en distintos locales o dependencias).

El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia de edificación de grandes establecimientos comerciales no previstos en este Planeamiento, si se estima que, pese a cumplir las determinaciones de las NN.SS., pueden producirse impactos medio-ambientales o funcionales negativos.

T-3 : *Lúdico, Cultural y Recreativo*. Corresponden a este uso los edificios o recintos destinados a actividades lúdicas, culturales y recreativas en las que predomine la pública concurrencia a los inmuebles. Quedan englobados aquí los cines, salas de juego, salones recreativos, boleras, teatros, salas de conferencias, salas de exposiciones, museos, centros de reunión o asociación, y cualquier otro recinto, en general, donde se

produzcan aglomeraciones de personas. Este epígrafe abarca también a los locales en los que se desarrollen actividades con ambiente musical, como son las salas de espectáculos, las discotecas, los disco-pubs y los clubs nocturnos.

T-4 : *Dotacional Privado*. Corresponde a este uso los edificios o actividades que se detallan para los Usos de Equipamientos (D-4, D-5, y D-6) en los que la titularidad es privada. Tienen cabida por tanto los gimnasios, academias de danza, baile y ballet, centros de squash, piscinas y todo tipo de instalaciones deportivas, además caben también las guarderías, centros privados de enseñanza primaria, secundaria, bachillerato y profesional, academias de idiomas, contabilidad y repaso, autoescuelas, talleres ocupacionales, centros de informática y todo tipo de centros docentes y formativos y también tendrán cabida todo tipo de clínicas para personas o animales, centros asistenciales y sanitarios, tanatorios, centros de rehabilitación e integración de las personas.

En cualquier caso, accesos y aforo se regirán por lo que establezca la NBE-CPI/91.

c) Equipamientos (D) :

Es el correspondiente a las edificaciones y a los recintos cuya función es la de proveer al vecindario, y público en general, de las atenciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, proporcionando una cierta calidad de vida.

D-1 : *Administrativo-Institucional*. Cuyas actividades equivalen a las descritas para el T 1, pero ahora de titularidad pública.

D-2 : *Comercial y Mercados*. Cuyas actividades equivalen a las descritas para el T 2, pero ahora de titularidad pública.

D-3 : *Lúdico, Cultural y Recreativo*. Cuyas actividades equivalen a las descritas para el T 3, pero ahora de titularidad pública.

D-4 : *Deportivo*. Quedan abarcados en este uso todas las construcciones o instalaciones deportivas municipales, ya sean cubiertas o descubiertas, como los campos de deporte, las piscinas, los gimnasios y los centros de educación física.

D-5 : *Educativo y Docente*. Quedan abarcados en este uso todos los centros docentes, ya sean de preescolar, enseñanza primaria, secundaria, bachillerato o profesional, los talleres ocupacionales o de formación, las aulas de reciclaje y de la tercera edad, y cualquier centro de educación pedagógica.

D-6 : *Sanitario y Asistencial*. Quedan abarcados en este uso todos los consultorios, dispensarios, centros de salud y de especialidades, residencias de ancianos o para personas de movilidad reducida, centros de rehabilitación de personas dependientes y cualquier otro centro similar

D-7 : *Infraestructuras*. Quedan abarcadas en este uso todas las construcciones e instalaciones vinculadas al Sistema de Infraestructuras (SI) como pueden ser los depósitos de agua potable, las depuradoras, las subestaciones eléctricas, el parque municipal, los canales de riego y cualquier otro similar.

D-8 : *Espacios Libres*. Quedan abarcadas en este uso los espacios y recintos al aire libre que se destinen a zonas verdes, jardines, paseos, áreas de recreo y juegos, zonas de esparcimiento y ocio.

2.10.3 Limitaciones según condiciones ambientales :

En este apartado se detallan aquellas limitaciones sobre perturbaciones, ruidos, vibraciones, olores y vertidos. Sin perjuicio de los usos permitidos en cada zona, las actividades radicadas en cualquier edificación no podrán sobrepasar los límites de impacto ambientales que se establecen en relación con otras actividades colindantes, a cuyo efecto deberán instrumentar las medidas correctoras que sean necesarias.

La medición de las perturbaciones ambientales se efectuará en el perímetro exterior del edificio emisor : lindes, fachadas o límite exterior de la parcela cuando éste sea exento y también en el interior de los locales colindantes dedicados a otras actividades. A los efectos de medición de perturbaciones en horas nocturnas, se considera como tal el espacio de tiempo comprendido entre las 23 horas y las 8 horas del día siguiente.

No se permiten las instalaciones eléctricas de nuevas actividades que afecten al funcionamiento de instalaciones, maquinarias o equipos de cualquier actividad colindante existente.

Los límites de emisión y recepción sonora en la fuente y actividad colindante serán los que figuran en el cuadro siguiente y se medirán de acuerdo con la Norma UNE 21/314/75.

USO Y CLASE DEL EDIFICIO CONTIGUO	EMISION TRANSM. EXTERIOR		RECEPCION SONORA INTERIOR	
	TRANSMISION MAXIMA		TRANSMISION MAXIMA	
	DIA	NOCHE	DIA	NOCHE
Uso Industrial (I1 a I9)	65	55	55	45
Uso Terciario (T1 a T-4)	55	45	35	30
Uso Equipamiento (D1 a D8)	55	45	35	30
Uso Equipamiento (D6)	45	35	25	20

En cualquier caso, en horas nocturnas y sobre los edificios en los que pueden pernoctar personas (Equip. Sanitario y Asistencial, etc.), el nivel sonoro de cualquier actividad colindante no podrá sobrepasar los 20 dBA con respecto al ruido ambiental sin valores accidentales.

No se admitirán vibraciones producidas por instrumentos o maquinaria por encima de 5 Pals, medidos en cualquier punto exterior al local donde se ubiquen, debiéndose disponer, en su caso, bancadas amortiguadoras y apoyos elásticos.

No se admitirán la emisión de humos, gases, cenizas, partículas, olores u otros contaminantes atmosféricos que puedan originar daños o molestias a personas o deterioros al medio urbano o natural, siendo necesaria su evacuación a través de chimeneas o conductos, previa interposición de filtros o depuradoras si fuera necesario.

Los vertidos que, por su naturaleza, no puedan ser evacuados a la red general de saneamiento o a otras cuencas de vertido, deberán ser sometidos a un proceso previo de depuración en el propio inmueble, que cumpla las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, o las que se impongan en las condiciones de la preceptiva Licencia.

ORDENANZA 2.11.- Condiciones higiénicas y de seguridad.-

2.11.1.- Derribos, necesidad de licencia y vertido de escombros :

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios, previo el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente. Las paredes recayentes a vía pública, sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes. Los escombros procedentes de derribo no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente al vertedero.

2.11.2.- Condiciones de Dotación Higiénica :

Todas las edificaciones destinadas a Uso Industrial (I1 a I9), dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de 1 lavabo, 1 inodoro y 0,33 duchas por cada 10 operarios o cada 250 m² de edificación (incluidos los patios de trabajo). Esta dotación se ampliará por cada fracción en idéntica proporción por cada 10 operarios o 250 m² de edificación. Se dispondrá de vestuarios a razón de 0,5 m²/operario (además de los aseos). Se podrá justificar la ausencia de la reserva para uno de los sexos y la unificación de estándares en el caso de turnos de trabajo. En cualquier caso se estará a lo que dice la Normativa sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En todos los edificios de Uso Público y en los de pública concurrencia, se dispondrá de aseos diferenciados (que podrán compartir el vestíbulo y la zona de lavabos) de manera que exista 1 lavabo y 1 inodoro cada 25 personas de aforo, incluyendo el cómputo al personal dependiente. En el cálculo para los aseos de hombres un retrete equivaldrá a dos urinarios, debiendo elegir el proyectista los aparatos más adecuados a

cada actividad. Este estándar no puede suponer una menor dotación de aparatos que los que dice la normativa sectorial específica en cada caso.

Todos los aseos y vestuarios estarán convenientemente ventilados al exterior, ya sea por ventilación natural o artificial, y ésta última de modo forzado o mecánico.

Todas las edificaciones con un aforo superior a 100 personas contarán con aseos para minusválidos con todo su equipamiento, garantizando la eliminación de barreras arquitectónicas.

Los locales destinados a oficinas deberán cumplir las condiciones siguientes :

- 1.- Tendrán en planta o área mínima de 12 m^2 y una cubicación de 30 m^3 también mínima.
- 2.- Dispondrán, al menos de un cuarto de aseo para cada sexo, con unas dimensiones mínimas de 3 m^2 por aseo.

A tenor de la previsión de puestos de trabajo, se incrementará el número de aseos de conformidad con lo dispuesto en el vigente Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, de Marzo de 1970, o Normas que lo sustituyan.

2.11.3.- Medidas correctoras para industrias

Será obligatorio para todas las industrias a instalar en el Plan Parcial, la adopción de las medidas correctoras necesarias para que el nivel de perturbaciones por ruidos y vibraciones y grado de contaminación en vertidos no exceda de los límites señalados en la presente ordenación.

Los ruidos se expresan en decibelios de la escala a (dBA) y las vibraciones en Pals. ($V \text{ Pals.} = 10 \text{ Log.}_{10} 3.200 A^2 * N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios).

Si las aguas residuales no reúnen las condiciones que se especifican a continuación como máximas tolerables, para su vertido al alcantarillado general, habrán de ser sometidas a previa depuración en parcela antes de su vertido a la red de alcantarillado.

2.11.4.- Prohibiciones y limitaciones en los vertidos, emisiones, ruidos.

Queda prohibido la instalación en este Polígono IND-2, de industrias con gran consumo de agua potable, salvo la excepción de que se autoabastezcan con sus propios medios, como pozos, balsas, camiones cubas, plantas desalinizadoras, etc. En concreto se prohíbe la instalación en el Polígono de industrias cuya demanda de agua sea superior a 1 m³/día por cada 400 m² de edificación industrial, salvo que se acredite ante el Ayuntamiento que se dispone de fuente propia de abastecimiento o sistema de reciclado o recuperación de los volúmenes de agua consumidos.

a) Vertidos.-

Las aguas que se viertan a la red general, tendrán limitado el nivel de emisiones y vertidos de acuerdo con lo siguiente :

Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, cause o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento :

- 1.- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- 2.- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- 3.- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- 4.- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- 5.- Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

De igual forma queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos :

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a ;

Amoniaco	100 p.p.m.
Monóxido de carbono	100 p.p.m.
Bromo	1 p.p.m.
Cloro	1 p.p.m.
Acido cianhídrico	10 p.p.m.
Acido sulfhídrico	20 p.p.m.
Dióxido de azufre	10 p.p.m.
Dióxido de carbono	5.000 p.p.m.

Queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes instantáneas superiores a las indicadas a continuación :

PARAMETRO	Valor límite
pH	5.5 - 9
Sólidos en suspensión	1.000 mg/l
DBO ₅	1.000 mg/l
DQO	1.500 mg/l
Temperatura	50 °C
Conduct. Eléctrica a 25 °C	5.000 µS/cm
Aluminio	20.0 mg/l
Arsénico	1.0 mg/l
Bario	20.0 mg/l
Boro	3.0 mg/l
Cadmio	0.5 mg/l
Cromo hexavalente	3.0 mg/l
Cromo total	5.0 mg/l
Hierro	10.0 mg/l
Manganeso	10.0 mg/l
Níquel	10.0 mg/l
Mercurio	0.1 mg/l
Plomo	1.0 mg/l
Selenio	1.0 mg/l
Estaño	5.0 mg/l
Cobre	3.0 mg/l
Zinc	10.0 mg/l
Cianuros totales	5.0 mg/l
Cloruros	2.000.0 mg/l
Sulfuros totales	5.0 mg/l
Sulfitos	2.0 mg/l
Sulfatos	1.000.0 mg/l
Fluoruros	15.0 mg/l
Fósforo total	50.0 mg/l

PARAMETRO	Valor límite
Nitrógeno amoniacal	85.0 mg/l
Aceites y grasas	150.0 mg/l
Fenoles totales	2.0 mg/l
Aldehídos	2.0 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0.1 mg/l
Toxicidad	30.0 U.T.

Condiciones :

- 1.- Los materiales en suspensión mantenidos en las aguas residuales no excederán de 30 miligramos de materia por litro.
- 2.- La demanda bioquímica de oxígeno DBO, medida después de cinco días de incubación a 20 grados no rebasará la cifra de 10 miligramos por litro.
- 3.- El nitrógeno expresado en N NH_4 no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.
- 4.- No contendrán sustancias capaces de provocar intoxicación a personas o animales.
- 5.- Las aguas residuales no contendrán elementos que por su forma o volumen flotante, requimentable o precipitable, atente directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.
- 6.- El afluente tendrá un Ph comprendido entre 5.5 y 9.
- 7.- El afluente no tendrá nunca una temperatura superior a 30 grados, estando obligados los industriales a realizar los procesos de refrigeración necesarios a tal fin.
- 8.- Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos e hidroxilados y sus derivados halogenados.

b) Emisiones.-

Las evacuaciones de gases, vapores, humos, polvos, etc. que se produzcan en el interior, deberán ser eliminados mediante instalaciones adecuadas conforme a la Reglamentación de Seguridad e Higiene del Trabajo.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá de 50 Kg. por hora.

c) Extinción Incendios.-

Para la prevención y extinción de incendios se dispondrán de las instalaciones y útiles que determinen el servicio municipal de incendios o técnicos municipales, además de cumplir lo dispuesto en las disposiciones vigentes, debiendo adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/91.

d) Ruidos y vibraciones.-

Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen las industrias, deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, e incluso, si fuere necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectados.

Para corregir la transmisión de vibraciones, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas :

- A) Todo elemento con órganos móviles se mantendrán en perfecto estado de conservación principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

- B) No se permite el anclaje de la maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.
- C) El anclaje de toda la máquina u órgano móvil en suelos o estructura no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación se dispondrá en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
- D) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes, sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materias absorbentes de la vibración.
- E) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0.70 m. de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.
- F) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos, en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.
- G) En los circuitos de agua se cuidará de que no se presente el “golpe de ariete”, no los ruidos por cavitación o turbulencia, y las secciones y disposición de las válvulas y grifería habrán de ser tales que el fluido circule por ellas en régimen laminar para los gastos nominales.

Además de estas Normas, deberán observarse las Normas sobre Seguridad e Higiene en el trabajo y demás disposiciones vigentes que sean de aplicación.

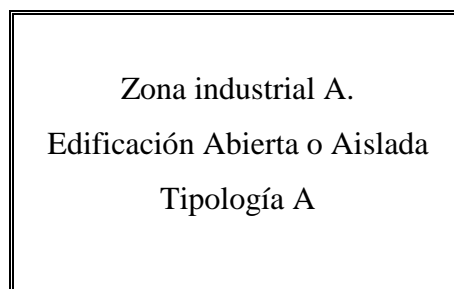
3 - ORDENANZAS PARTICULARES.

ORDENANZA 3.1.-Zonificación.-

En el ámbito del Plan Parcial IND-2 Polígono Industrial de Levante, se ha previsto la siguiente zonificación :

3.1.1 ZONA INDUSTRIAL :

Tipología edificatoria : Esta zona reservada para la edificación de naves industriales en sus distintas categorías abarca la mayor parte de la superficie del Plan Parcial. Los tipos de edificación permitidos en el suelo industrial del presente Plan Parcial, corresponden a aquellos determinados por las NN.SS., con la denominación correspondiente a:



Es la edificación o nave, situada en el interior de una parcela o solar, segregada de todos sus lindes por retranqueos mínimos de 5.00 y 3.00 m. hasta el elemento más saliente de la construcción (salvo detalles ornamentales). También lo serán aquellas que sólo se adosen por uno de sus paramentos a otra edificación contigua, manteniendo libres el resto de fachadas. Las condiciones de edificabilidad se regulan por el índice de techo, la ocupación de parcela, el número de plantas y la altura.

Zona industrial B.
Edificación Adosada o en Manzana Cerrada
Tipología A

Es la edificación o nave situada en el interior de una manzana definida por las alineaciones del Planeamiento, adosándose la construcción a todos los lindes del solar. Las fachadas podrán retranquearse de la alineación oficial para la creación del espacio de aparcamiento, patios de maniobra o muelles de carga y descarga, la distancia necesaria que técnicamente se justifique, salvo que la ordenanza particular fije numéricamente la misma, como en el presente Plan Parcial. Las condiciones de edificabilidad se regulan por el índice de techo, la ocupación de parcela, el número de plantas y la altura.

Retranqueos :

- Tipología A.- Se guardará un retranqueo de 5 m. a fachada, de 5 m. a otras calles si las hubiera, 5 m. como mínimo al fondo de la parcela, y también 3 m. a los lindes laterales de la parcela.

- Tipología B.- Se guardará un retranqueo de 5 m. a fachada, de 5 m. a otras calles si las hubiera, y también 5 m. como mínimo al fondo de la parcela, sin que sea necesario retranqueo a lindes laterales de parcelas, pudiendo adosarse las edificaciones.

Parcela mínima :

Se establecen los siguientes módulos de superficie mínima :

- Tipo A :

La superficie mínima de cada parcela de esta tipología será de 1.500 m².

La longitud mínima del frente de alineación de la parcela será de 25 m.

- Tipo B :

La superficie mínima de cada parcela de esta tipología será de 600 m².

La longitud mínima del frente de alineación de la parcela será de 15 m.

Altura de edificación :

– Tipología A :

Se permite una altura total de cornisa de 9 m. medida desde el nivel de la calle en la que se sitúa la fachada, en las condiciones que fijan las NN.SS.

Los bloques administrativos tendrán un máximo de dos plantas con una altura mínima libre entre plantas de 2,50 m. y un máximo de altura total de 9 m. sobre el nivel de la calle recayente.

Se permiten semisótanos o sótanos de acuerdo con las Normas Generales que se establecen en las presentes Ordenanzas, siempre se justifique debidamente, vengán recogidos en Proyecto y no se sobrepase la altura máxima señalada anteriormente.

– Tipología B :

El número máximo de plantas será de dos, y se permite una altura total de cornisa de 7.50 m. medida desde el nivel de la calle en la que se sitúa la fachada, en las condiciones que fijan las NN.SS.

Los bloques administrativos tendrán un máximo de dos plantas con una altura mínima libre entre plantas de 2,50 m. y un máximo de altura total de 7.50 m. sobre el nivel de la calle recayente.

Se permiten semisótanos o sótanos de acuerdo con el las Normas Generales que se establecen en las presentes Ordenanzas, siempre se justifique debidamente, vengán recogidos en Proyecto y no se sobrepase la altura máxima señalada anteriormente.

Usos :

-Tipo A : Industrial en todas sus categorías, I₁ a I₉ y en todos sus grados

Terciario en todas sus categorías, T₁ a T₄ y en todos sus grados.

Vivienda 1 por instalación, dedicada a guarda y custodia de edificaciones.

-Tipo B : Industrial en todas sus categorías excepto la I₄, en su grado 1, autorizándose este uso en sus otros grados.

Terciario en todas sus categorías, T₁ a T₄, excepto la T₁ en su grado 1, admitiéndose este uso en sus otros grados.

Vivienda 1 por instalación, dedicada a guarda y custodia de edificaciones.

3.1.2 ZONA COMERCIAL :

Es la zona preservada para las edificaciones de tipo Terciario y de servicios

Tipología de edificación :

Se permiten los siguientes tipos de edificación :

- a) Zonas comerciales en todo su volumen.
- b) Viviendas para la custodia de las instalaciones.
- c) Instalaciones hosteleras en todo su volumen : hoteles, apartahoteles, apartamentos turísticos, según la legislación sectorial vigente.

Corresponde a esta tipología la del Tipo B, Manzana Cerrada.

Retranqueos :

Se guardará un retranqueo de 5 m. de línea de fachada a calles. Estos retranqueos vienen definidos en el plano correspondiente.

Parcela mínima :

Las mismas condiciones que para la del Tipo B en la zona industrial.

Altura edificaciones :

Las mismas condiciones que para la del Tipo B en la zona industrial.

Usos :

Industrial en la categoría I₅ y Terciario en todas sus categorías y grados.

3.1.3 ZONA SOCIAL :

Es la reservada para las edificaciones de tipo dotaciones y administrativo público o privado.

Tipología de edificación :

Se permiten bloques de edificación para servicios y equipamiento social.

Retranqueos :

Retranqueo de 5 m. a fachada calles. Estos retranqueos vienen definidos en el plano correspondiente.

Parcela mínima :

La superficie mínima de cada parcela de esta tipología será de 300 m².

La longitud mínima del frente de alineación de la parcela será de 15 m.

Altura edificaciones :

Las mismas condiciones que para la del Tipo B en la zona industrial.

Limitaciones por usos :

Terciario T₁, T₃ y T₄. Se podrá autorizar el T₂ para uso hostelero

Dotacional D₁, D₂, D₃, D₅ y D₆

3.1.4 ZONA DEPORTIVA :

Es la zona destinada a edificaciones deportivas y previstas como dotaciones de este Plan Parcial. La edificabilidad es libre a discreción de la Corporación de Los Montesinos.

En la limitación de uso se autoriza el D-4 de titularidad municipal.

3.1.5 ZONA VERDE :

Zona destinada a espacios verdes, libres, áreas de juego con parques y jardines, zonas de recreo, etc, pudiendo tener una edificación auxiliar (quioscos, aseos, etc.) sin computo de volumen con una altura máxima de una planta.

Los usos serán los propios de la zona que pertenecen al tipo D-8.

ORDENANZA 3.2.- Resumen de las condiciones de edificabilidad.-

3.2.1.- TIPOLOGIA INDUSTRIAL -A-

Cuando se agrupen diversas parcelas industriales, o cuando la superficie de ésta sea igual o superior a 1.500 m², el promotor de la edificación podrá optar por elegir las características de edificabilidad y uso del suelo fijadas en las NN.SS. correspondientes al TIPO -A- (AS), permitiéndose en ella en función de los retranqueos establecidos, a desarrollar un uso industrial correspondiente a una categoría más elevada tal como se detalla en la tabla siguiente :

El tipo de edificación corresponde a edificación aislada, con retranqueo respecto de las alineaciones oficiales de calles, quedando el espacio resultante de uso privado. Las condiciones exigibles a la zona son las siguientes :

Superficie mínima de parcela	1.500 m ² .
Fachada mínima	25 m.
Retranqueos de edificios a linderos :	
Mínimo a fachada	5 m.
Mínimo a lindes posteriores	5 m.
Mínimo a lindes laterales	3 m.
Altura máxima de la edificación :	
(Pdte. Cubierta max 25 %)	
Naves Industriales	9 m.
Bloques de Oficinas (dos plantas)	9 m .

La superficie máxima de ocupación de los terrenos es del 75 % de la superficie total de la parcela. El 25 % restante de la superficie de cada parcela se considerará como espacio libre de utilización privada, habiendo de resolverse en él las operaciones de aparcamiento, de carga y descarga y todas aquellas particulares que puedan ocasionar problemas en la vía pública.

3.2.3.- TIPOLOGIA COMERCIAL

Superficie mínima de parcela	600 m ² .
Fachada mínima	15 m.
Retranqueos de edificios linderos :	
Mínimo a fachada principal	5 m.
Mínimo a calles laterales	5 m.
Mínimo a lindes posteriores	0 m.
Mínimo a lindes laterales	0 m.
Altura máxima de la edificación :	
(Pdte. Cubierta max. 25 %)	7,5 m.
Uso industrial admitido	Industrial I ₅ (1) Terciario
Ocupación máxima	100 %
Indice de aprovechamiento	1'056 m ² /m ²

3.2.4.- TIPOLOGIA SOCIAL

Superficie mínima de parcela	300 m ² .
Fachada mínima	15 m.
Retranqueos de edificios linderos :	
Mínimo a fachada	5 m.
Mínimo a lindes posteriores	0 m.
Mínimo a lindes laterales	0 m.

Altura máxima de la edificación :	
(Pdte. Cubierta max. 25 %)	7,5 m.
Uso industrial admitido	T ₁ , T ₃ y T ₄ D ₁ , D ₂ , D ₃ , D ₅ y D ₆
Ocupación máxima	100 %
Indice de aprovechamiento	1 m ² /m ²

4.- CONCLUSIÓN A LAS ORDENANZAS REGULADORAS

Por todo lo expuesto en este apartado se dan por concluidas las Ordenanzas Reguladoras, con la salvedad de, la que no se especifique en este apartado, se dan por reproducidas las Ordenanzas Municipales de las NN.SS. de Los Montesinos y/o, en su caso, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante.

Julio de 1.996

ARQUITECTO

INGRO. TCO. OBRAS PUBLICAS

JAVIER DE CÁRDENAS Y CHÁVARRI

TOMAS CONEJERO GUILLEN

ANEXO 1:**CUADRO SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES**

Nº PARCELA	TIPO EDIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIFICAB.
1	ZONA INDUSTRIAL	15.713	24.689	1,571 m ² /m ²
2.1	ZONA INDUSTRIAL	11.380	17.881	1,571 m ² /m ²
2.2	ZONA COMERCIAL	725	1.100	1,517 m ² /m ²
2.3	ZONA SERVICIOS	282	--	
3	ZONA VERDE	6.266	--	
4	ZONA VERDE	983	--	
5.1	ZONA SOCIAL	725	725	1,000 m ² /m ²
5.2	PARQUE DEPORTIVO	1.450	300	0,207 m ² /m ²
6	ZONA INDUSTRIAL	7.282	11.442	1,571 m ² /m ²
7	ZONA INDUSTRIAL	10.406	16.350	1,571 m ² /m ²
SUMAS		55.212	72.487	
SUPERFICIE VIALES		17.275		
SUMA TOTAL		72.487		