



**ACTUACIÓN INDUSTRIAL "LACY"
ELDA (ALICANTE)**

**PLAN PARCIAL MODIFICATIVO
CON HOMOLOGACIÓN DE INICIATIVA PÚBLICA**

ORDENANZAS REGULADORAS

SEPTIEMBRE 1998



**ACTUACIÓN INDUSTRIAL "LACY"
ELDA (ALICANTE)**

**PLAN PARCIAL MODIFICATIVO
CON HOMOLOGACIÓN DE INICIATIVA PÚBLICA**

ORDENANZAS REGULADORAS

D.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- Art. 1.- Generalidades
- Art. 2.- Parcela edificable y parcela mínima
- Art. 3.- Manzana
- Art. 4.- Unidad de ejecución
- Art. 5.- Etapa
- Art. 6.- Fases de urbanización
- Art. 7.- Linderos
- Art. 8.- Rasante
- Art. 9.- Retranqueo
- Art. 10.- Medición del retranqueo
- Art. 11.- Línea de fachada o edificación
- Art. 12.- Superficie ocupada
- Art. 13.- Coeficiente de ocupación
- Art. 14.- Superficie máxima edificable
- Art. 15.- Altura de la edificación
- Art. 16.- Altura de planta
- Art. 17.- Altura libre de planta
- Art. 18.- Volumen edificable
- Art. 19.- Coeficiente volumétrico de parcela
- Art. 20.- Coeficiente volumétrico medio
- Art. 21.- Coeficiente de edificabilidad sobre parcela
- Art. 22.- Coeficiente de edificabilidad global
- Art. 23.- Edificación aislada
- Art. 24.- Edificación pareada
- Art. 25.- Edificación adosada





D.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

D.2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Art. 26.- Red primaria y zonas
- Art. 27.- Uso industrial
- Art. 28.- Usos compatibles con el industrial
- Art. 28.- Usos compatibles con el industrial
- Art. 29.- Usos prohibidos

D.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE

- Art. 30.- Generalidades

D.2.3. PARCELACIONES

- Art. 31.- Generalidades
- Art. 32.- Tipos de parcelas
- Art. 33.- Plano parcelario
- Art. 34.- Agrupación de parcelas
- Art. 35.- Segregación de parcelas
- Art. 36.- División horizontal

D.2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- Art. 37.- Generalidades

D.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

D.3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

- Art. 38.- Licencias
- Art. 39.- Accesos a parcelas
- Art. 40.- Niveles de edificación y rampas
- Art. 41.- Construcciones en parcelas
- Art. 42.- Aparcamientos





D.3.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Art. 43.- Normativa General
- Art. 44.- Ordenación de edificios en interior de parcela
- Art. 45.- Patios
- Art. 46.- Ocupación sobre parcelas

D.3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Art. 47.- Semisótanos y sótanos
- Art. 48.- Edificabilidad

D.3.4. CONDICIONES HIGIÉNICAS

- Art. 49.- Emisiones gaseosas
- Art. 50.- Aguas residuales
- Art. 51.- Ruidos
- Art. 52.- Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad
- Art. 53.- Programa de vigilancia ambiental

D.3.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD

- Art. 54.- Instalaciones de protección contra el fuego

D.3.6. CONDICIONES ESTÉTICAS

- Art. 55.- Generalidades

D.4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

- Art. 56.- Red viaria
- Art. 57.- Espacios libres
- Art. 58.- Zonas de servicio de instalaciones
- Art. 59.- Equipamiento deportivo
- Art. 60.- Equipamiento comercial
- Art. 61.- Equipamiento social
- Art. 62.- Uso industrial
- Art. 63.- Aplicación general de las normas de cada zona





D.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 1 GENERALIDADES

Las presentes ordenanzas tienen por objeto la reglamentación detallada de los diferentes usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos, de la edificación pública y privada, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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

Art. 2 PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MÍNIMA

Parcela edificable es la unidad mínima edificable, comprendida entre linderos, tal como se define en el proyecto de parcelación.

Art. 3 MANZANA

Es la unidad comprendida entre alineaciones, la red viaria y linderos con espacios libres públicos.

Art. 4 UNIDAD DE EJECUCIÓN

Es la unidad mínima de urbanización y de reparto de beneficios y cargas.

Art. 5 ETAPA

Es la unidad temporal de realización de las obras de urbanización de una o más unidades de ejecución completas, coordinada con las restantes determinaciones del plan para el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Art. 6 FASES DE URBANIZACIÓN

Plazos de ejecución de los proyectos de urbanización.





Art. 7 LINDEROS

Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras. Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

- Lindero frontal o alineación: El que delimita la parcela con la vía pública.
- Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Lindero lateral: Los restantes linderos.

Art. 8 RASANTE

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal. Se distinguen dos tipos de rasantes:

- Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario establecido por el Plan y, en su caso, por las determinaciones contenidas en el proyecto de urbanización.
- Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de una alteración de la rasante natural)

Se define como cota de rasante la medida de un punto respecto a un plano horizontal de referencia.

Art. 9 RETRANQUEO

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

Art. 10 MEDICIÓN DEL RETRANQUEO

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

Art. 11 LÍNEA DE FACHADA O EDIFICACIÓN

Es la que delimita la superficie ocupada.





Art. 12 SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno, excluyendo los aleros y marquesinas.

Art. 13 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

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

Art. 14 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar a la superficie de la parcela, el coeficiente de edificabilidad (expresado en m^2 techo/ m^2 suelo) que tenga asignado.

Art. 15 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la comprendida entre la rasante definida en el proyecto y el intradós de formado de cubierta o apoyo de la estructura de cubierta, según el caso de que se trate, en el punto medio del frente de parcela, en tramos máximos de 20 mts; si sobrepasara esta dimensión, se medirá desde los 10 mts, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 mts.

Art. 16 ALTURA DE PLANTA

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y apoyo de la estructura de cubierta, según los casos.

Art. 17 ALTURA LIBRE DE PLANTA

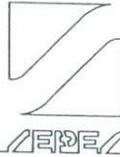
Es la comprendida en cada planta entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y altura libre de planta se considerará equivalente.

Art. 18 VOLUMEN EDIFICABLE

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las altura de planta.

Volumen máximo edificable: el máximo edificable es el resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura permitida. Los sotanos no computarán como volumen edificable.





Art. 19 COEFICIENTE VOLUMÉTRICO DE PARCELA

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

Art. 20 COEFICIENTE VOLUMÉTRICO MEDIO

Es el cociente de dividir el volumen edificable total y la superficie total del sector.

Art. 21 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA

Es la relación entre el m^2 de techo construible o construido sobre m^2 de suelo de parcela neta entre linderos.

Art. 22 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL

Es el asignado por el plan jerárquico superior al conjunto del sector, como coeficiente medio.

Art. 23 EDIFICACIÓN AISLADA

Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos en todos sus linderos.

Art. 24 EDIFICACIÓN PAREADA

Es la agrupación de dos edificios independientes.

Art. 25 EDIFICACIÓN ADOSADA

Es la agrupación formada por varios edificios independientes adosados en sus costados o, en su caso, en sus fachadas posteriores, en parcela única o parcelas independientes.





D.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Sector y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

D.2.1 CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

ART. 26 RED PRIMARIA Y ZONAS

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

Red primaria o estructural.

- Reserva viaria
- Equipamiento deportivo

Zonas del Sector.

- Industrial
- Red viaria
- Equipamiento deportivo
- Equipamiento social
- Equipamiento comercial
- Zonas verdes públicas
- Zonas de servicios técnicos

Art. 27 USO INDUSTRIAL.

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos que tienen como finalidad la elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, con inclusión de cuantas funciones complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Art. 28 USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL - MODIFICADO - BOP 23-4-12

Se consideran compatibles con el uso industrial aquellas actividades que no siendo específicamente industriales complementen tal actividad y no supongan un conflicto con la misma. De entre ellas podemos destacar las siguientes:





- Vivienda unifamiliar, cuando se encuentre anexa a la industria y se destine al personal encargado de la vigilancia y conservación. La superficie de la vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m², debiendo constituir un sector de incendio respecto a la industria, contar con acceso independiente, y con aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- Hoteles y Moteles, en suelo destinado a dotación de la actuación.
- Oficinas financieras, bancos, seguros, comerciales y servicios profesionales y técnicos, cuando constituyan parte de la dotación de la actuación.
- Escuelas de formación profesional cuando constituya parte de la dotación de la actuación.
- Consultorios, dispensarios y casas de socorro, cuando constituya parte de la dotación de la actuación.
- Restaurantes y bares, cuando constituyan parte de la dotación de la actuación.

Art. 29 USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los apartados anteriores. También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961)

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de Organismo competente, en el que se indicará las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, que permitan su emplazamiento dentro del polígono.

En cualquier caso, se prohíbe la instalación en el polígono industrial de industrias peligrosas cuya clasificación se base en la fabricación o manipulación de explosivos y las relacionadas con el empleo de energía nuclear o material radioactivo.





D.2.2 ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 30 GENERALIDADES

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar las alineaciones, rasantes y la ordenación de volúmenes, sin alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Con tal fin, el Estudio de Detalle podrá crear los nuevos viales y suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho plan.

D.2.3 PARCELACIONES

Art. 31 GENERALIDADES

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Art. 32 TIPOS DE PARCELA

Se establecen dos tipos de parcelas:

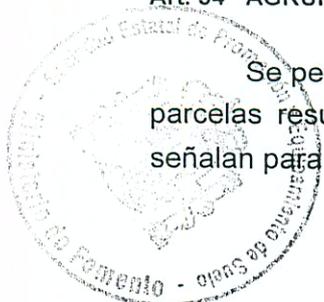
- a) Parcela de industria ADOSADA, con una superficie comprendida entre 500 y 1.000 m², un frente mínimo de parcela de 10 m.
- b) Parcela de industria AISLADA, con una superficie superior a 1.000 m² y un frente mínimo de parcela 20 m.

Art. 33 PLANO PARCELARIO

El documento de Homologación incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes de la ordenación prevista. Este Plano Parcelario debe entenderse como meramente indicativo en tanto no se materialice la ordenación mediante las obras, momento en el que se redactará la correspondiente Parcelación Urbanística, que sustituirá a dicho plano.

Art. 34 AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.





Art. 35 SEGREGACIÓN DE PARCELAS

Se permite la segregación, únicamente, cuando no existan parcelas disponibles de la tipología que se pretende crear, y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La superficie de las parcelas resultantes cumplirán las determinaciones fijadas en el artículo 32.
- Se aplicarán a las parcelas resultantes los parámetros de ocupación y edificabilidad de la parcela original, no pudiendo superarlos bajo ningún concepto. Asimismo, se mantendrán los retranqueos frontal y trasero de la parcela original, quedando el resto de las condiciones de edificación y volumen definidas en función del tamaño de las nuevas parcelas.
- Todas tendrán contacto directo con la vía pública en un frente no inferior al exigido por estas Ordenanzas en función de las nuevas superficies.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización (acometidas a las redes, modificaciones en las aceras para paso de vehículos, etc.) se ejecutarán, previa o simultáneamente a la construcción de la parcela, por cuenta del solicitante de la licencia correspondiente.

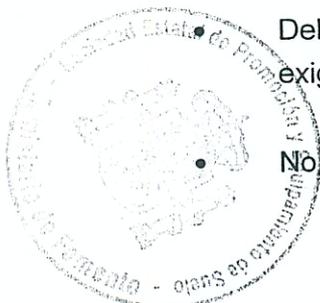
Art. 36 DIVISIÓN HORIZONTAL

En las parcelas de uso industrial, tanto las construidas parcialmente como las no edificadas, para las que se proponga o prevea división horizontal de la propiedad, a efectos del aprovechamiento materializado, la superficie a considerar será la máxima. La división de estas naves deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie libre de parcela constituirá un proindiviso.
- Las distintas unidades contarán con acceso independiente.

Deberán especificarse en proyecto y señalizarse en la obra las plazas exigidas por la Ordenanza.

No podrán existir más accesos desde la vía pública ni más vados que los





que correspondan a razón de uno por cada 15 m. de fachada, estando limitada su anchura a un máximo de 4 m. Además de estos accesos directos a naves se permitirán los correspondientes a las calles de circulación interior, cuya calzada en la desembocadura pública no sea superior a 7 m. en la alineación de parcela.

- Las acometidas serán únicas para cada parcela, sin perjuicio de la exigencia de contadores individuales de consumo de agua.
- La solución arquitectónica del conjunto debe ser unitaria o sujetarse a unas condiciones comunes aprobadas por el Ayuntamiento, que garanticen el tratamiento común de fachadas.

D.2.4 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 37 GENERALIDADES

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, así como al cumplimiento de las condiciones impuestas en este documento.

Estos documentos estarán constituidos por la documentación requerida por el Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII del Título II) o legislación vigente.

D.3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

D.3.1 CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

Art. 38 LICENCIAS

Estarán sujetos a licencia municipal previa, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística o legislación vigente.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.



Art. 39 ACCESO A PARCELAS

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,0 mts. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Art. 40 NIVELES Y RAMPAS

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes $\pm 15\%$, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20%. Antes de su conexión a vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

Art. 41 CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

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

En todo caso, cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos y otras instalaciones generales de la Actuación, que se ocasione como consecuencia de las obras citadas, deberá quedar subsanado, por cuenta del propietario de la parcela, de forma inmediata, según criterio de los servicios técnicos del Ayuntamiento o de la entidad gestora.

Art. 42 APARCAMIENTOS

El número total de plazas de aparcamiento será como mínimo de 1 plaza por cada 100 m² edificables. De ellas, se reservará un mínimo del 2% para usuarios minusválidos con unas dimensiones mínimas de 3,30 mts. de ancho por 4,50 mts. de largo. El resto de las plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50.

7.- Aparcamientos en vía pública

Se proyectarán aparcamientos en línea o en batería, sin sobrepasar el máximo del 50% del número total de plazas previsibles, de acuerdo con el art. 7-d del Anexo





al Reglamento de Planeamiento.

2.- *Aparcamiento en el interior de las parcelas.*

Las parcelas industriales situarán en su interior un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 145 m² construidos o fracción de la superficie máxima edificable de la parcela. El proyecto de edificación de la industria a instalar, que irá acompañado de un estudio de carga y descarga, demostrará que se da cumplimiento a esta dotación de aparcamientos

A estos efectos:

- El espacio de aparcamiento y el de rodadura de acceso a la edificación se pavimentarán, recogiendo las aguas superficiales al colector de la parcela.
- En el espacio de aparcamiento no se permitirán usos de almacenamiento, que estarán cubiertos y computados dentro de la superficie construida.
- El resto del espacio estará pavimentado o ajardinado, y contará con drenaje para la recogida, en el interior de la parcela, de las aguas superficiales.

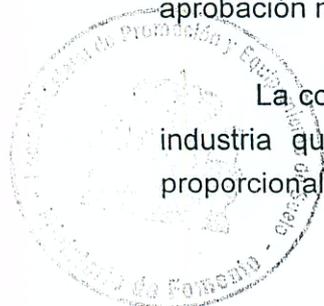
Las parcelas destinadas a equipamiento situarán en su interior un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construidos o fracción de la superficie máxima edificable de la parcela.

D.3.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 43 CERRAMIENTOS DE PARCELA - MODIFICADO - BOP 24-3-04
- BOP 14-2-06

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras objeto de retranqueos se materializarán con un cerramiento tipo que se fije para el polígono, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

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





En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En cualquier caso, cuando sea necesario la construcción de algún tipo de estructura de contención situada en los bordes de la parcela o en el interior de las bandas de retranqueos mínimos, la edificación deberá retranquearse una distancia, medida desde la base de la cara exterior del sistema de contención, igual o mayor a la estipulada para el caso general en las condiciones particulares de esta Ordenanza.

ART. 44 ORDENACIÓN DE EDIFICIOS EN EL INTERIOR DE PARCELA

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

Art. 45 PATIOS

Se permiten patios abiertos o cerrados. Su dimensión debe permitir, en planta, inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si éstas tienen locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Art. 46 OCUPACIÓN SOBRE PARCELA

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no pudiendo superar en ningún caso el porcentaje máximo fijado en las Normas particulares de cada zona.

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas, ni cuerpos volados.

A efectos de ocupación máxima, será computable la superficie ocupada por los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves.

D.3.3 CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 47 SEMISÓTANOS Y SÓTANOS

Se permiten semisótanos que se podrán dedicar a lugares de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor a 1/8 de la superficie útil del local.



Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, pero en ningún caso podrán ser destinados a locales de trabajo.

Art. 48 EDIFICABILIDAD

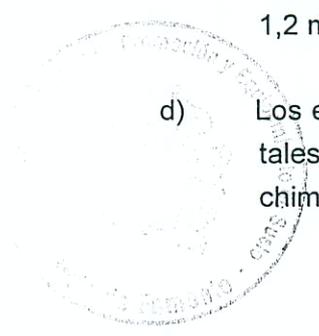
La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad, determinado por las Normas particulares de cada zona, a la superficie total de la parcela.

Quedan incluidos en el conjunto de la superficie edificable:

- a) La superficie de todas las plantas edificadas sobre rasante con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las entreplantas de cualquier tipo.
- c) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- d) Los espacios cubiertos, tejavanas y otros tipos de construcciones que, aún sin paredes laterales, se destinen a la protección de elementos, almacenado, etc.

A efectos de superficie edificable, no computarán los siguientes elementos:

- a) Los patios interiores, siempre que no estén cubiertos.
- b) Los parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados.
- c) Los sótanos y semisótanos, entendiendo como tal las plantas de edificación en las que ningún punto de su cerramiento supere 1,2 mts. sobre rasante.
- d) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.





- e) Los elementos ornamentales de remate superior de los edificios y los que corresponden a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

D.3.4 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Art. 49 EMISIONES GASEOSAS

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre (B.O.E. 26 de diciembre de 1972), de protección del ambiente atmosférico y su reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (B.O.E. 22 de abril de 1975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias, y a lo especificado al respecto en él, o legislación vigente.

Art. 50 AGUAS RESIDUALES

Se exige la conexión directa de la salida de las aguas fecales y residuales industriales al colector de la actuación.

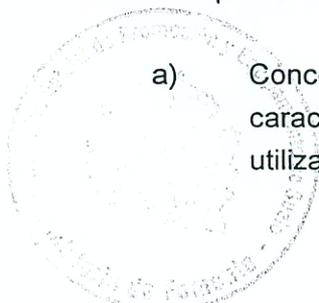
Cuando, para cumplir las condiciones exigidas al efluente, sea necesario un pretratamiento, éste se instalará dentro de la parcela y el efluente será vertido al colector.

Se prohíbe el uso de pozos y zanjas filtrantes como método para eliminar efluentes.

Ninguna persona física o jurídica no autorizada descubrirá, efectuará conexiones, ni manipulará colector alguno, sin la correspondiente autorización escrita; todos los gastos derivados de la instalación y conexionado de un colector correrán a cargo del propietario.

Las condiciones que se han de establecer para las aguas residuales industriales previo a su vertido a la red de saneamiento general serán las siguientes:

- a) Concentración máxima permisible para los parámetros fisicoquímicos característicos que deben ser considerados en el vertido (los métodos utilizados en las determinaciones analíticas serán los oficiales).





PH	5,5 - 9,0
Sólidos en suspensión	500,00 mg/l
Materiales sedimentables	15,00 ml/l
Sólidos gruesos	Ausentes
DBO5	500,00 mg/l
DQO	1.000,00 mg/l
Temperatura	40 ° C
Color	Inapreciable a una dilución 1/40
Aluminio (Al)	10,00 mg/l
Arsénico (As)	1,00 mg/l
Bario (Ba)	20,00 mg/l
Boro (B)	3,00 mg/l
Cadmio (Cd)	0,50 mg/l
Cromo III	2,00 mg/l
Cromo VI	0,50 mg/l
Hierro (Fe)	5,00 mg/l
Manganeso (Mn)	5,00 mg/l
Níquel (Ni)	5,00 mg/l
Mercurio (Hg)	0,10 mg/l
Plomo (Pb)	1,00 mg/l
Selenio (Se)	0,50 mg/l
Estaño (Sn)	5,00 mg/l
Cobre (Cu)	1,00 mg/l
Cinc (Zn)	5,00 mg/l
Cianuros	0,50 mg/l
Cloruros	500,00 mg/l
Sulfuros	2,00 mg/l
Sulfitos	2,00 mg/l
Sulfatos	1.000,00 mg/l
Fluoruros	12,00 mg/l
Fósforo total	15,00 mg/l
Amoniaco	25,00 mg/l
Nitrógeno nítrico	20,00 mg/l
Aceites y grasas	100,00 mg/l
Fenoles totales	2,00 mg/l
Aldehídos	2,00 mg/l



Detergentes	6,00 mg/l
Pesticidas	0,05 mg/l
Toxicidad	15,00 UT

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor de 5.

b) Concentraciones microbiológicas máximas admisibles en el vertido:

Coliformes totales	10.000 ud/100 ml
Coliformes fecales	2.000 ud/100 ml
Estreptococos fecales	500 ud/100 ml
Vibrio Cholerae	Ausentes

c) Asimismo queda prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:

- Gasolina, nafta, petróleo y productos intermedios de destilación; benceno, tolueno, xileno y cualquier otro disolvente o líquido orgánico inmiscible en el agua, combustible o inflamable.
- Carburo cálcico y otras sustancias sólidas potencialmente peligrosas, como hidruros, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, etc.
- Componentes susceptibles de dar lugar a mezclas inflamables o explosivas con el aire o mezclas altamente comburentes.
- Desechos radiactivos.
- Desechos de coloraciones indeseables y no eliminables por el sistema de depuración.
- Pinturas y disolventes orgánicos.
- Substancias corrosivas.
- Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar, depositarse o reaccionar con las aguas residuales produciendo alguna de las sustancias enumeradas.



- Residuos sólidos capaces de causar obstrucciones como cenizas, carbonillas, arenas, virutas, trapos, huesos, plásticos, basuras domésticas, etc.
- Lodos procedentes de instalaciones de depuración, limpieza de acometidas domiciliarias, imbornales, red de alcantarillado, pozos ciegos, etc.
- Aceites y grasas flotantes.

Los propietarios mantendrán expedito el acceso a los registros del alcantarillado, a fin de que pueda realizarse la observación, medidas, toma de muestras, examen de vertidos y cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza.

En todo caso, será de cumplimiento toda la Normativa legal que, al efecto, sea vigente en el momento de concesión de Licencia y en el desarrollo posterior de la actividad de la empresa.

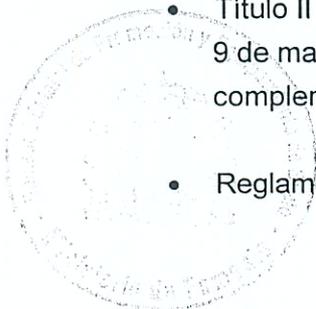
Art. 51 RUIDOS

El nivel de ruido en la zona exterior de los edificios industriales, no sobrepasará, los 60 decibelios, medidos en la escala A, a un metro de la cara exterior del cerramiento o en el domicilio del vecino más afectado, y siempre que no repercuta a viviendas en más de 35 dB (A).

Art. 52 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 normas y prescripciones establecidas en la legislación vigente, entre las que se destacan:

- Ley de Prevención de Riesgos laborales, de 8 de noviembre (Ley 31/1995).
- Título II de la Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (B.O.E. de 16 marzo de 1971) 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.
- Normas Urbanísticas del Plan General de Elda.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos de las disposiciones citadas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

Art. 53 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El control de la vigilancia ambiental corresponde al Ayuntamiento y a la Agencia del Medioambiente, o a los órganos que en su día tengan esa competencia.

D.3.5 CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 54 INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI/96, Ley de Prevención de Riesgos Laborales, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo las siguientes:

- a) Extintores manuales

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

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



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

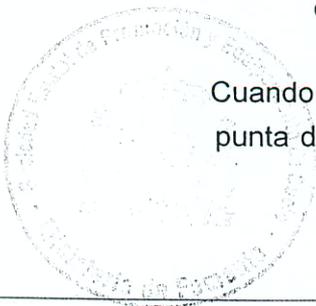
- En oficina: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m² construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor por cada 200 m² o fracción.
- Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc...
- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.
- Los extintores portátiles serán de eficacia mínima 21A-113B y se colocarán de forma que ningún punto quede situado a más de 15 m. en recorrido real de uno de ellos. Estarán situados en lugares visibles y divisibles, de fácil acceso y perfectamente señalizados.
- Se dispondrá, al menos, un extintor móvil de carro con 25 o 50 kg. de agente extintor por cada 5 extintores portátiles o fracción a partir de una superficie de 1.000 m² construidos en la zona de fabricación o almacenamiento.

b) Equipos de manguera

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

1. Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
2. Conducción de diámetro mínimo 25 mm y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
3. Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091.

Quando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 kg/cm² (344 KPa), se instalará un grupo de presión





alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/s para las B.I.E. de 45 mm. de D. y 1,6 l/s para las de 25 mm. de D.. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

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

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m² de nave, o fracción, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m². En cualquier caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- En las parcelas comprendidas entre 300 y 1500 m² se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general de la Actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

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

c) Otros elementos de protección contra incendios

En el proyecto de la actividad concreta a realizar, se justificará, en cada caso, la necesidad o no de otros elementos de protección contra incendios tales como detección manual y/o automática de humos, temperatura o fuego, alarma, rociadores automáticos, etc.

D.3.6 CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 55 GENERALIDADES

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados.



Se prohíbe en fachada a calle o a espacios libres públicos el uso de materiales deleznable u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

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

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.

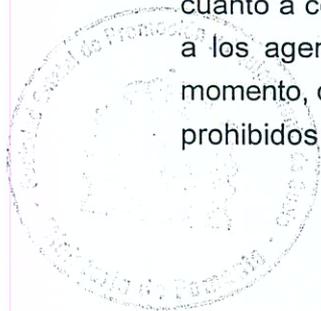
Tanto las paredes medianeras como los parámetros que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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

Los espacios libres de edificación en los frentes a calle o visibles desde la misma, serán tratados en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas, se complementen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

En los cerramientos de parcela de lindero exteriores, se recomienda la utilización de especies vegetales de baja altura (setos). Se permitirá, cuando sea necesario por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento con una base maciza máxima de 0,50 m. de altura, siendo el resto permeable visualmente.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable ,en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación. Quedan expresamente prohibidos los rótulos pintados sobre fachada.





D.4 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 56 RED VIARIA

Condiciones de edificación: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen, salvo el derivado de aquellos elementos propios de las redes de servicio que deban localizarse en esta zona, siempre y cuando no impidan o desvirtúen su uso característico.

Condiciones de uso:

- Calzadas :Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.
- Aceras : Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Dentro de la sección viaria se permitirá la disposición y paso de elementos e instalaciones correspondientes a las redes de servicio.

Art. 57 ESPACIOS LIBRES

- ***Zonas verdes públicas.***

Estos espacios se destinarán a esparcimiento y recreo. Queda prohibida la edificación sobre estas zonas, si bien se permitirá el paso de instalaciones correspondientes a las redes de servicio.

- ***Espacios libres de dominio privado.***

Son los resultantes de los retranqueos a linderos, en el interior de las parcelas.

Condiciones de edificación: Sólo se permitirá la construcción de parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados.

Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de los cuerpos volados, a una altura mayor de 2,50 mts.



Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, según se regula en el art. 43 de estas ordenanzas, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

Art. 58 ZONA DE SERVICIOS TÉCNICOS

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones.

Cuando se trate de servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, depósitos de agua, subestación de transformación, etc., las condiciones de edificación y volumen vendrán determinadas en cada caso por los requerimientos del tipo de instalación.

Cuando se trate de una instalación a realizar en el interior de una parcela industrial, necesaria para el funcionamiento de la actividad asentada sobre dicha parcela, cumplirá los siguientes requisitos:

- *Condiciones de edificación:*

Retranqueo de edificación: los determinados en los planos nº14a-b (parcelario y alineaciones), salvo el caso de transformadores, que con el fin de facilitar la inspección y conservación por técnicos de la compañía eléctrica podrán adosarse a fachada.

Ocupación máxima de parcela: la necesaria para instalación específica, con autorización previa del Ayuntamiento.

- *Condiciones de volumen:* las requeridas por el tipo de instalación, con autorización previa del Ayuntamiento.

Art. 59 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

- *Condiciones de edificación:*

Tipología : Edificación aislada.

Retranqueos mínimos: 10 mts. a viario y cauce del río y 5 m. a resto de linderos.

Ocupación máxima: 50%



- *Condiciones de volumen:*

Edificabilidad : 0,50 m²/m² computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.
Altura máxima: la requerida por el tipo de instalación.

- *Condiciones de uso:* uso público

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

- *Condiciones de dominio:* dominio público

Art. 60 EQUIPAMIENTO COMERCIAL

- *Condiciones de edificación:*

Tipología : Edificación aislada.
Retranqueos mínimos: 10 m. a vía pública y 5 m. a resto de linderos.
Ocupación máxima: 50%

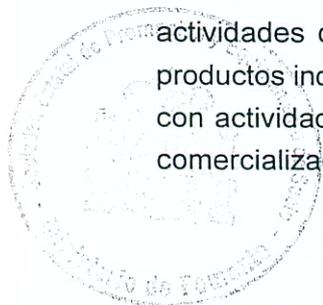
- *Condiciones de volumen:*

Edificabilidad : 1 m²/m²
Altura máxima: 11 m. - 3 Plantas

- *Condiciones de uso:*

Uso preferente: Estará constituido por locales destinados a la compra-venta al por menor de artículos y por las construcciones complementarias destinadas al almacenamiento.

Usos alternativos: Se tolerarán locales destinados al uso de oficinas con actividades de investigación y desarrollo; financieros; agencias de distribución de productos industriales; centros de informática y comunicaciones; locales relacionados con actividades de hostelería y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales obtenidos en la actuación.





El uso preferente para la dotación comercial podrá ser complementado con usos alternativos si redundan en una mejor atención a las necesidades de servicios que demande la actividad industrial.

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

- *Condiciones de dominio:* dominio privado

Art. 61 EQUIPAMIENTO SOCIAL

- *Condiciones de edificación:*

Tipología : Edificación aislada.

Retranqueos : Mínimo, 10 m. a vía pública y 5 m. a resto de linderos.

Ocupación máxima: 50%

- *Condiciones de volumen:*

Edificabilidad : 1 m²/m²

Altura máxima: 11 m.- 3 Plantas

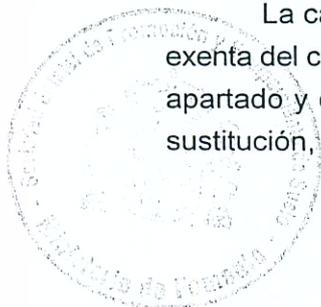
- *Condiciones de uso:* uso público

Comprenderá los usos de tipo cultural, asistencial y de relaciones humanas en general. Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

- *Condiciones de dominio:* dominio público

- *Edificaciones existentes:*

La casa "Lacy" situada en el interior de la parcela destinada a uso social está exenta del cumplimiento de las condiciones de edificación y volumen impuestas en este apartado y en el plano de ordenación nº14 (Parcelario y Alineaciones). En caso de sustitución, la nueva edificación debería respetar estas determinaciones.





Art. 62 ZONA INDUSTRIAL

Condiciones generales uso industrial

- *Condiciones de uso:* uso privado
- *Condiciones de dominio:* dominio privado
- *Condiciones de edificación y volumen:* Con carácter general para todos los tipos de parcelas industriales:

Parcela mínima: 500m²

Altura máxima: 11mts.

Nº máximo plantas: 2

Sobre la altura máxima señalada, se admitirán, previa autorización del Ayuntamiento, aquellos elementos necesarios para el proyecto de fabricación y almacenamiento que se justifiquen debidamente en el correspondiente proyecto.

En los planos nº 14a y 14b (parcelario y alineaciones) de la documentación gráfica quedan señalados los retranqueos de la edificación que prevalecerán, en caso de contradicción, sobre los indicados en los documentos escritos, de la Ordenación Pormenorizada (Memoria y Ordenanzas).

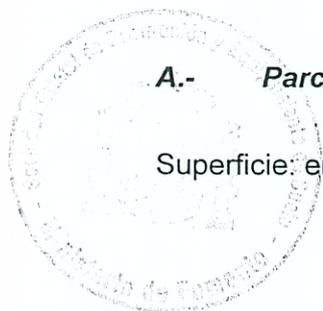
Los retranqueos a linderos frontales tienen el carácter de obligatorios, salvo en el caso de parcelas en esquina con linderos curvos, que serán solamente mínimos. Los retranqueos a linderos posteriores y laterales tienen el carácter de mínimos.

- *Condiciones estéticas:* Las edificaciones de las parcelas situadas en las manzanas H, I, J, con linderos a la reserva viaria de la futura Ronda Sur de Elda, estarán dotadas de un tratamiento de fachada en estos linderos.

Se establecen las siguientes categorías de parcelas:

A.- Parcelas de industria nido.

Superficie: entre 500 y 1.000m²





Tipología edificación: adosada, con un frente máximo de adosamiento de 120 mts.

Frente mínimo de parcela: 10mts.

Ocupación máxima: 80%

Edificabilidad máxima: 0,9 m²/m²

Retranqueos:

A viario público:	10 mts
A linderos posteriores:	3 mts
A linderos laterales:	0 ó 3 mts

B.- Parcelas de industria aislada.

Superficie: mayor de 1.000m²

Tipología edificación: aislada

Frente mínimo de parcela: 20mts.

Ocupación máxima: 60%

Edificabilidad máxima: 0,7 m²/m²

Retranqueos:

A viario público:	10 mts
A linderos posteriores:	3 ó 5 mts (según plano parcelario)
A linderos laterales:	3, 5 ó 7 mts (según plano parcelario)

Art. 63 APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Quando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento, con la excepción de los retranqueos a linderos que serán los grafiados en los planos nº14 (parcelario y alineaciones).

Madrid, septiembre de 1998

Fdo.: Andrés Arias Orduña
ARQUITECTO

Dirección Técnica de Urbanización I