

1.500 m<sup>2</sup>, y la fachada mínima en 20 m.

En la subzona de industria media la parcela mínima será de 3.500 m<sup>2</sup> y la fachada mínima 35 m.

Podrán trasladarse hasta un máximo de 20 m. las líneas-eje de cortafuegos en dicho plano de parcelación, mediante la obtención de la correspondiente licencia de parcelación, trasladándose igualmente los retranqueos correspondientes, con el consentimiento de los titulares de las parcelas afectadas.

Toda parcela deberá tener un frente mínimo a vía totalmente urbanizada igual a la mitad de la anchura requerida como fachada mínima en cada subzona.

### III. NORMAS DE EDIFICACION

#### CAPITULO 1. CONDICIONES DE USO.

Art. 8 Condiciones de uso en las Parcelas industriales.

1.— Quedan excluidas las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el nomenclator del Reglamento de actividades MIMP por alguno de los motivos de clasificación siguientes:

Malos olores.

Producción de gases irritantes y de mal olor.

Vertido de aguas residuales tóxicas.

Desprendimientos de gases tóxicos.

Gases nocivos.

Desprendimiento de polvo nocivo.

Posibles lesiones somáticas y genéticas por irradiación contaminación en el hombre y otros seres vivos.

Desprendimiento de materiales combustibles.

2.— Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de eficacia garantizada se eliminen o reduzcan significativamente las causas o motivos de clasificación enunciados, la Administración podrá excepcionalmente considerar la implantación de una industria de esas características.

3.— Quedan excluidas igualmente las granjas.

4.— Se permiten, además de los usos Industriales no excluidos en el apartado I, los siguientes usos compatibles:

— Almacenes Industriales.

— Almacenamientos y venta de materiales de construcción, muebles, cerámica, loza y alfarería, ferretería y fontanería.

— Exposición y venta directa en las naves de producción, siempre que la superficie destinada a exposición y venta no sea superior a la destinada a producción.

— Exposición y venta de automóviles y talleres del automóvil.

— Cocheras y hangares.

— Una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia o propietario de la Industria sin que se admita una desvinculación de la vivienda respecto de la industria.

Art. 9. Condiciones de uso en la parcela de dotaciones comercial y social.

1.— En la parcela de referencia se permiten los usos siguientes:

a) Usos comerciales.

— comercio detallista tradicional.

— autoservicio.

— oficinas comerciales.

— oficina de banca o seguros.

b) Usos sociales.

— guardería Infantil.

— consultorios y dispensarios.

— salas de reunión, salón de actos.

— bar, restaurante.

2.— Los usos comerciales no podrán superar el 50% de la superficie y edificabilidad de la parcela.

3.— La construcción y explotación de los distintos servicios podrá ser realizado en régimen de concesión administrativa por el plazo que señale el Ayuntamiento.

Art 10. Condiciones de uso de la dotación deportiva

1.— Dado el escaso tamaño de la parcela resultante, se Integra con la zona verde circundante, permitiéndose en esta zona los mismos usos que en las zonas verdes de uso y dominio públicos, además de las Instalaciones deportivas al descubierto.

Art. 11. Condiciones de uso de las zonas verdes de uso y dominio públicos.

1.— En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias del uso y dominio públicos, que no rebasen una ocupación del 5% de la superficie de la zona.

2.— Igualmente se admiten, en situación marginal, instalaciones aisladas, tales como postes de conducción eléctrica, que en cualquier caso no superarán el 5% de la superficie de la zona.

Art 12. Condiciones de explotación.

1.— La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

Respecto a las condiciones de explotación de cualquier Industria y a los solos efectos de los estándares previstos en el punto dos de este artículo, no se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo Industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

2.— Los locales Industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos.

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local, y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o normativa que la sustituya. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionarían correctamente.

3.— Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrial y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

4.— Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

5.— El edificio o local deberá disponer de una zona adecuada de carga y descarga de mercancías, sin que sea necesario realizar maniobras en la calle para el acceso de vehículos.

Art. 13. Aparcamientos en parcelas industriales.

1.— Se deberán disponer dentro de parcela los aparcamientos necesarios para el personal y visitantes previsibles, ocupando como mínimo del 10% de la superficie total de la parcela.

2.— Se admite el cómputo, a tales efectos, de las zonas de retranqueo, cuando éstas tienen una anchura igual o superior a 10 m., siempre y cuando se destinen efectivamente a aparcamiento.

#### CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art 14. Edificabilidad.

En el plano 10 de Alineaciones y Volúmenes se señala para cada manzana o porción el índice de edificabilidad (o intensidad neta de la edificación), índice que se aplica, de acuerdo con la definición de conceptos, sobre la totalidad de la parcela, incluidas las zonas de retranqueo.

Art 15. Altura máxima

La altura máxima viene señalada en el plano citado para cada situación, significándose que, cuando la cubierta esté realizada mediante cerchas o pórticos prefabricados, se considerará el cordón o elemento inferior de la cercha, o arranque del pórtico en los apoyos o elementos de sustentación verticales.

Por encima de dicha altura se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios propios y justificados de la actividad Industrial, así como elementos aislados meramente ornamentales o estéticos, cuya aceptación será discrecional por parte de la Corporación Municipal, en base a la memoria justificativa presentada.

Art 16. Retranqueos.

La edificación deberá retranquearse, en la dimensión que en el plano 10 se fija para cada situación.

Dichos espacios de retranqueo no podrán destinarse a otro uso que el de aparcamiento, zona de maniobra, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica. No se permite almacenamiento de ninguna clase de materiales o productos, ni cubiertas o tejavanas.

En los espacios laterales de retranqueo, no en el frontal, se admitirá también la ubicación de maquinaria, siempre que ello se haga de forma exenta, con instalaciones de intemperie, preferentemente elevadas sobre el nivel del suelo, evitándose igualmente cubiertas y tejavanas.

Sobre dichos espacios de retranqueo no podrá volarse, excepto en los retranqueos iguales o superiores a 10 m donde se admitirá un vuelo de 1 m. en las plantas situadas a más de 3,00 m. sobre la rasante de la acera.

#### CAPITULO 3. CONDICIONES TECNICAS Y DE SEGURIDAD

Art. 17. Seguridad y solidez en las construcciones.

Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar las indicadas condiciones, sin que ello represente obligación ni responsabilidad para el de ningún genero.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no causen daño a personas o bienes.

Art. 18. Vallas de precaución y vallado de obras.

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma de fachadas se colocarán valladas de protección mientras duren las obras, de 2 metros como mínimo de altura. El espacio que podrá ocuparse con la valla de precaución será en proporción con la anchura de la acera o calle, dejando en todo caso