

**4.10. Volumen máximo.**

El máximo edificable es el resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima permitida. Los sótanos, en especial los destinados a bodegas, no computarán como volumen edificable.

**4.11. Condiciones higiénicas.**

Queda totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. La cantidad de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no excederá a 1,50 gramos por metro cubico. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg. por hora.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro, y la D.B.O. Demanda Bioquímica de Oxígeno en miligramos por litro será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto, absorbido en 5 días a 18° centígrados. El nitrógeno, expresado en N y (NH4) no será superior a 10 y 15 mg. por litro, respectivamente, y se exige que el efluente no contenga sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red general sin estación de depuración, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado. El efluente deberá tener su PH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el ph podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5. El efluente no tendrá en ningún caso temperatura superior a 30°, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dichos límites. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

En todo caso deberá someterse por los usuarios de las parcelas a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de las aguas residuales industriales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa de dicho efluente mediante sistema adecuado a las características de los residuos industriales a evacuar.

**4.12. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.**

En los frentes de calles o espacios públicos será obligatoria la disposición de volúmenes de forma que los edificios de oficinas subsidiarios de la industria, se sitúen con frente a estos espacios.

Los espacios libres en los frentes de calles, o visibles desde las mismas, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamiento, no pudiendo destinarse en ningún caso a depósitos de material.

Se prohíbe en fachada a calle o espacios libres públicos el uso de materiales deleznable, u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, quedando prohibidos los rótulos pintados sobre fachada.

Los cerramientos son obligatorios en todos los linderos; en las alineaciones a calle o espacios públicos se realizarán con cerca metálica o seto vegetal, sobre basamento de fábrica macizo de 80 cms. de altura máxima; el cerramiento común a dos parcelas podrá ser de fábrica hasta dos metros de altura, corriendo su construcción a cargo de la industria que primero se establezca.

**4.13. Número de aparcamientos.**

Debe ser previsto en el interior de cada parcela el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de carga, así como el espacio destinado a carga y descarga de los mismos y el número suficiente de plazas de aparcamiento para vehículos de turismo, en correspondencia con el número de puestos de trabajo; la superficie total destinada a aparcamiento no será en ningún caso inferior al 10% de la superficie total de parcela.

**5.— Area Comercial y de Equipo Social.****5.1. Definición.**

Comprende las áreas así calificadas en el plano de Zonificación.

**5.2. Usos permitidos.**

Se permitirán todos los usos de tipo público, tales como servicios municipales, asistencial, sanitario, deportivo, de espectáculos y reunión, cultural, de oficinas públicas, religioso, y hostelería en general. Puede admitirse exclusivamente el uso de vivienda destinada a personal adscrito al funcionamiento de la instalación, o cualquier otro uso siempre que esté al servicio del uso predominante.

En el Area Comercial se permiten los usos comerciales y hostelería, además de los de oficinas y almacenaje al servicio del uso principal.

**5.3. Usos prohibidos.**

No se permite el uso de industria o de almacenes en ninguna de sus características o situaciones, así como los usos comerciales en el área de Equipo Social.

**5.4. Carácter de la edificación.**

La agrupación de volúmenes es libre.

**5.5. Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación de suelo por la edificación no podrá rebasar el 70% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

**5.6. Parcela mínima.**

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

**5.7. Alineaciones exteriores de la edificación.**

En el interior de las alineaciones oficiales exteriores la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a los tres cuartos de la altura de la edificación.

**5.8. Alineaciones interiores de la edificación.**

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia igual a los tres cuartos de su altura y con mínimo de 3 metros, salvo en edificaciones colindantes presenten medianerías al descubierto, será obligatoria una ordenación de volúmenes tal que oculte aquéllas, tanto en su anchura como en su altura.

**5.9. Volumen máximo y altura máxima.**

Será el resultado de aplicar 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. al total de parcela neta. La altura no sobrepasará de 7,5 m.

**5.10. Aparcamientos.**

Con independencia de las plazas de aparcamiento en la red viaria, en el Area Comercial se preverá 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup>. de local abierto al público; podrán ser cubiertas o al aire libre.

**6.— Areas de Espacios libres de uso público y de Equipamiento deportivo.****6.1. Definición.**

Comprende las áreas así calificadas en los planos de Estructura urbana y usos del suelo.

**6.2. Usos permitidos.**

En las áreas de Espacios libres de uso público, se permite el uso hotelero, únicamente referido a pequeñas instalaciones de bar, o restaurante, así como el de espectáculos, siempre que en este caso no se trate de edificaciones cerradas.

En áreas de Equipamiento deportivo se permiten, además de las anteriores, todo tipo de instalaciones deportivas abiertas o cerradas.

**6.3. Usos prohibidos.**

Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior.

**6.4. Carácter de la edificación.**

La edificación consiste únicamente en pequeños quioscos de música, o de restaurantes o bares y auditorios o similares.

En las áreas de equipamiento deportivo serán posibles, además de éstas, los pabellones de deportes y edificios auxiliares al servicio de las instalaciones deportivas.

**6.5. Ocupación máxima de suelo.**

El total de las edificaciones permitidas en cada área no sobrepasará el 5% de la superficie total, y únicamente podrá sobrepasarse este porcentaje en las áreas de equipamiento deportivo, hasta un máximo de 40%, siempre que la diferencia con la anterior se destine a pabellones o instalaciones deportivas.

**6.6. Parcela mínima.**

No se limita.

**6.7. Alineaciones exteriores de la edificación.**

Dentro del contorno de la zona la disposición de la edificación es libre.

**6.8. Alineaciones interiores de la edificación.**

La situación de la edificación es libre.

**6.9. Altura mínima.**

No podrá sobrepasar de 1 planta.

**6.10. Volumen máximo.**

Por aplicación a la parcela de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en áreas de Espacios libres de uso público, y de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en áreas de equipamiento deportivo.

**6.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.**

Las construcciones arquitectónicas que se realicen en estas zonas deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica dentro de una composición libre.