

TEXTO REFUNDIDO DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS
DEL PLAN PARCIAL
SECTOR 2 "EL ESPARRAGAL"
PINTO (MADRID)

PETICIONARIO

JUANTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 2
"EL ESPARRAGAL".

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:

JESÚS PINTADO MANZANEQUE
Col. nº. 6495

ARQUITECTO:

AURORA PINTADO CARRETERO
Col. nº. 9892

[OCTUBRE DE 2022]

EC EQUIPO consultor

TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL
PLAN PARCIAL SECTOR 2 "EL ESPARRAGAL" EN PINTO

JESÚS PINTADO MANZANEQUE
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
COL. N°. 6495

AURORA PINTADO CARRETERO
ARQUITECTO
COL. N°. 9892

OCTUBRE 2022

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS.

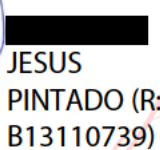

El presente documento constituye un TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS de aplicación en Plan Parcial del Sector 2 "El Esparragal", atendiendo al alcance de sus determinaciones de ordenación pormenorizada, y ajustándose a las determinaciones de la legislación del suelo vigente en la Comunidad de Madrid (LSCM 9/01 con sus sucesivas modificaciones).

Los documentos de planeamiento afectados por el presente TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "EL ESPARRAGAL" son los siguientes:

- Plan Parcial del Sector 2 "El Esparragal"; Aprobación Definitiva 26 de abril de 2007
- Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 2 "El Esparragal"; Aprobación Inicial 11 de agosto de 2021

A continuación se recogen las normas urbanísticas de aplicación en el Plan Parcial Sector 2 "El Esparragal" y que recogen lo establecido en el Plan Parcial con las correspondientes modificaciones realizadas por la Modificación Puntual.

Pinto, Octubre de 2022



JESUS
PINTADO (R:
B13110739)

Fecha: 2022 10 24 10:00:17 +02'00'

Fdo. Aurora Pintado Carretero
Arquitecto

Fdo. Jesús Pintado Manzaneque
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

4. ORDENANZAS GENERALES

4.1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1: Objeto y Ámbito Territorial

El objeto del presente Plan Parcial tiene con fin la ordenación detallada del Sector 2 "EL ESPARRAGAL", adecuado a lo especificado en el Plan General de Pinto y en concreto en la Ficha-resumen de Ordenación y Gestión nº SUR-2 redactada para este ámbito .

Artículo 2: Vigencia y Obligatoriedad

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan Parcial obligan por igual a la Administración y a los particulares.
3. La entrada en vigor del Plan Parcial le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

Artículo 3: Iniciativa del Planeamiento

El presente Plan Parcial es de iniciativa privada y se ejecuta por el sistema de actuación por compensación.

El Excmo. Ayuntamiento de Pinto conjuntamente con la Agrupación de Interés Urbanístico Sector 2, serán las entidades actuantes en el desarrollo y ejecución del Sector en virtud del Convenio suscrito a tal fin en fecha 21 de mayo de 2004.

Artículo 4: Determinaciones

El presente Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:

1. Asigna usos pormenorizados delimitando las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos.
2. Señala las reservas de suelo dotacional, municipales y supramunicipales.
3. Redacta ordenanzas de zona para cada una de las calificaciones en que divide su ámbito
4. Define las áreas de movimiento de la edificación y los retranqueos mínimos obligatorios.
5. Define el trazado viario del sector y su enlace con el viario previsto en el Plan General, señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos.
6. Define el trazado y características de las redes de infraestructuras, así como condiciones para su realización.
7. Establece la organización y gestión de la ejecución. Analiza los costes totales previstos para la Actuación, de acuerdo a los servicios y obras de urbanización proyectados e incluyendo los costes de suelo en los que se ha incurrido.
8. Establece medidas contra la contaminación acústica a ser cumplidas por la urbanización y/o las obra a ejecutar.

Artículo 5: Contenido

El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- ▣ Memoria.
 - Conveniencia y oportunidad de su formulación, de su marco jurídico y administrativo y descriptiva de la ordenación propuesta.
 - Información que expone su relación con el planeamiento de rango superior y resume la información urbanística utilizada.
- ▣ Estudio económico de la Actuación.
- ▣ Normas Urbanísticas
- ▣ Planos de la Actuación.
- ▣ Anexos

Artículo 6: Interpretación de los Documentos

1. La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Pinto sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
2. La interpretación del Plan Parcial se hará conforme los contenidos determinados en el artículo 5, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:
 - ▣ Referencias a obras civiles o elementos firmes preexistentes.
 - ▣ Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en las Ordenanzas Reguladoras.
 - ▣ Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en la Memoria.
 - ▣ Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
 - ▣ Textos explicativos y descriptivos de la Memoria.
3. En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.
4. En lo referente a infraestructuras básicas y obras de urbanización el carácter vinculante o indicativo de las determinaciones será el siguiente:

Vinculante:

- ▣ Trazado viario.
- ▣ Características funcionales y generales de las infraestructuras básicas.

Indicativo:

- ▣ Altimetría general asignada a las intersecciones viarias.
- ▣ Secciones tipo de viario, que podrán reajustarse con sujeción en todo caso a sus características funcionales.
- ▣ Características específicas de los sistemas de infraestructuras básicas.

Artículo 7: Desarrollo del Plan Parcial

1. La ejecución de cualquiera de las obras de viario o infraestructura previstas en el Plan Parcial requerirá la aprobación previa del consiguiente Proyecto de Urbanización para el conjunto del interior del sector.
2. La conclusión de la obra de urbanización interior y de su conexión con viario existente y con las redes generales de abastecimiento de agua, abastecimiento y energía eléctrica conferirá a los terrenos la condición de urbanos.

Artículo 8: Regulación del Suelo

El Plan Parcial regula el suelo mediante:

- ▣ Remisión genérica a las Condiciones Generales de Urbanización, de la Edificación, de Protección del Medio Ambiente, Procedimiento y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el documento de Plan General de Pinto, a cuya estructura se ajusta la regulación del presente Plan Parcial.
- ▣ Articulado complementario de lo anterior recogido en estas ordenanzas.
- ▣ Calificaciones particulares aplicables en las distintas áreas de ordenanza o calificaciones en que se divide el sector a efectos de regulación.

Artículo 9: Asignación de Aprovechamiento Urbanístico

El Plan Parcial distribuye el aprovechamiento urbanístico del sector fijando los siguientes parámetros:

- ▣ Ordenanza de zona aplicable, que remite a las condiciones particulares fijadas por el texto de la correspondiente ordenanza reguladora.
- ▣ Obligación de cesión libre y gratuita de terrenos a la administración actuante, como consecuencia de su calificación como reserva dotacional y de viario público.
- ▣ En usos Industrial, Comercial y Terciario, define tipología edificatoria, edificabilidad máxima y usos característicos y compatibles permitidos.

Artículo 10: Condiciones de Parcelación

1. La subdivisión en parcelas de las manzanas dibujadas en los planos de Ordenación, podrá realizarse mediante segregaciones o Proyectos de Parcelación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - ▣ No incrementar la superficie edificable ni la ocupación total asignadas a la manzana o parcela originaria.
 - ▣ Respetar las condiciones de parcela mínima marcadas en las Ordenanzas.
 - ▣ Distribuir la superficie edificable total entre las parcelas resultantes cumpliendo los índices de edificabilidad neta previstos en la ordenanza.
 - ▣ La superficie edificable resultante no podrá ser superior a la de la parcela originaria.
 - ▣ Cada una de las parcelas resultantes cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada en el Plan Parcial .
 - ▣ Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
 - ▣ Ninguna edificación industrial tendrá acceso por vial en “fondo de saco” de carácter definitivo como consecuencia de una segregación o parcelación.

- 2. La agrupación de varias parcelas de la misma ordenanza es posible sin que ello signifique cambio de ordenanza para la parcela resultante. El área de movimiento de la edificación de la nueva parcela se obtendrá de la eliminación de los retranqueos laterales de las originales en el lindero por donde se agrupan, sin que ello suponga ni aumento de coeficiente de ocupación si estuviera señalado ni aumento del coeficiente de edificabilidad permitida.

El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables resultantes y el señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo al artículo 28 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- 3. La instalación de centros de transformación de carácter local es plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados, por lo que la segregación de parcelas adscritas a estos centros podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

Artículo 11: Áreas de Ordenanza

El Plan Parcial distingue áreas de ordenanza, en función del uso con que se califica el suelo y de la tipología de la edificación:

- ▣ Industria (con distinción en IN-1 , IN-2, IN-3)
- ▣ Industria Logística (con dos categorías IN-L 1 y IN-L 2)
- ▣ Terciario-Comercial (con distinción en TC-1 y TC-2)
- ▣ Espacios libres
- ▣ Infraestructuras
- ▣ Viario

Artículo 12: Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización del Sector o de Unidades de Actuación, en desarrollo de las previsiones fijadas en el presente Plan Parcial, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan Parcial, sin perjuicio de poder efectuar adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución de las obras.

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a las determinaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad e Madrid, del Plan General de Pinto y del presente Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito.

Artículo 13: Condiciones de urbanización

REDES DE ALCANTARILLADO

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán, de acuerdo al informe de viabilidad de suministro emitido por la Dirección de Desarrollo Comercial y Municipal del Canal de Isabel II, las siguientes:

- ▣ El sistema de alcantarillado será separativo, es decir mediante redes independientes de aguas residuales y de pluviales.
- ▣ La velocidad de circulación del agua a caudal punta no será mayor de 3 m/s para aguas residuales y de 5 m/s para aguas pluviales.
- ▣ Se emplearán preferentemente tuberías de polietileno de alta densidad o polipropileno.
- ▣ Se dispondrán acometidas independientes en parcelas para las redes de aguas residuales y de pluviales.
- ▣ Se dispondrá resalto en los pozos de registro con diferencia de cota mayor de 1 m. entre las conducciones de entrada y salida.
- ▣ Las tapas de los pozos serán resistentes al tráfico pesado.
- ▣ Se dispondrán sumideros a la distancia necesaria para recoger un caudal máximo de 15 l/seg.
- ▣ La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m. (excepto en emisario). Las acometidas de las parcelas industriales y de los equipamientos, así como los sumideros se efectuarán siempre en pozos de registro.
- ▣ La profundidad mínima de la red será de 1,60m.
- ▣ La distancia mínima aconsejable entre esta red y otras conducciones, en especial de abastecimiento- será de 1,50 m medidos en proyección horizontal.
- ▣ Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras, preferentemente en la zona de aparcamientos reservado en el diseño de las vías a este efecto.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la siguiente normativa:

- ▣ Orden del MOPU del 29-04-77. Instrucciones de vertido al mar: aguas residuales por emisiones.
- ▣ Orden del MOPU del 14-04-80. Medidas para corregir y evitar la contaminación de las aguas.
- ▣ RD 849/86 MOPU del 11-04-86. Ley del Agua. Tit.3cap.2º: vertidos. derogado.2 anexo RD 2473/85.
- ▣ LEY 23/86 JE del 02-08-86 Ley de Costas, cap.4 secc.2: Vertidos en Subsuelos, cauce, balsas.
- ▣ Orden del MOPU del 15-09-86 Pliego de Prescripciones Técnicas de tuberías de saneamiento de poblaciones.
- ▣ Orden del MOPU del 12-23-86. Normas a aplicar por las confederaciones hidrográficas: legalización de vertidos.
- ▣ Orden del MOPU del 12-11-87. Reglamento dominio público hidráulico. Vertidos Residuales.
- ▣ Orden del MOPU del 13-03-89 Incluida O.12-11-87; Sustancias Nocivas en vertidos de aguas residuales.
- ▣ Orden del MOPU del 03-02-91 Emisión y sustancias peligrosas (HCH).

- ▣ Orden del MOPU del 28-10-98. Sustancias peligrosas que forman parte de vertidos al mar.
- ▣ Orden del MOPU del 22-03-93. Plan Nacional de residuos industriales: ayudas.
- ▣ Orden del Ministerio de la Vivienda del 31-07-73 NTE-ISS: Instalación de evacuación de salubridad: saneamiento del edificio.
- ▣ Orden del Ministerio de la Vivienda del 09-01-74 NTE-ISD. Depuración y vertido de aguas residuales.
- ▣ Orden del Ministerio de la Vivienda del 18-04-77 NTE-ASD: Sistema de drenajes.
- ▣ Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán, de acuerdo al informe de viabilidad de suministro emitido por la Dirección de Desarrollo Comercial y Municipal del Canal de Isabel II, las siguientes:

- ▣ Tuberías de fundición dúctil con diámetro mínimo de 150 mm.
- ▣ Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- ▣ Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/s.
- ▣ Las tuberías irán bajo aceras, o zonas verdes.
- ▣ Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- ▣ La dotación de agua será como mínimo 0,3 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.
- ▣ En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes (a distancia máxima de 200 m) según la normativa municipal.
- ▣ La red de distribución será mallada, únicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco podrá ser ramificada.
- ▣ En los viales de mas de 15 m de ancho se instalaran dos tuberías bajo ambas aceras.
- ▣ Las válvulas de corte que definan los polígonos se instalaran próximas a las derivaciones y en los puntos bajos. Dispondrán de desagües con acometidas a la red de alcantarillado.
- ▣ Se instalaran mecanismos de purga automática.
- ▣ En los cruces no se permitirá la instalación accesorios en forma de cruz.
- ▣ La red de agua estará siempre por encima de la red de alcantarillado y a ser posible por debajo de la de gas, manteniendo las distancias que marca la normativa municipal.
- ▣ El diámetro de las tuberías no será menor de 150 mm excepto en aquellos ramales cortos que no dispongan de hidrantes.

RED DE RIEGO

Se reutilizarán las aguas depuradas procedentes de la EDAR para el riego de zonas verdes y baldeo de calles.

Puesto que actualmente no se dispone de la mencionada EDAR se utilizará de una forma transitoria agua potable para riego.

Respecto al riego de zonas verdes con agua potable, de acuerdo al informe de viabilidad de suministro emitido por la Dirección de Desarrollo Comercial y Municipal del Canal de Isabel II:

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

- ▣ Las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua reutilizada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes a regar.
- ▣ Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable deberán remitirse a esta empresa para su aprobación.
- ▣ Para parques con superficie bruta superior a 3 hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

Tanto en la red de abastecimiento de agua como en la red de riego, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la normativa siguiente:

- ▣ Orden del 22-08-63 Pliego de condiciones de Abastecimiento de agua: Tuberías
- ▣ Orden del 28-07-74 Tuberías de abastecimiento. BOE - 02 - 1074 03 - 10 - 74. Corrección de errores: 30 - 10 -74. BOE. 14 -05 -77.
- ▣ Ley 29/1.985, de aguas.(sobre la calidad exigida a las aguas que emplearán como potables). BOE: 08- 08- 85.
- ▣ Orden del 22-09-86 Proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones. DON 06-10-86.
- ▣ Ley 7/86 Abastecimiento de agua y riego. DOGV. 24-1286.
- ▣ Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General.

REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Los elementos proyectados, integrantes de la red de distribución eléctrica, deben cumplir en su totalidad con:

- ▣ Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (B.T.) e Instrucciones Técnicas Complementarias. (R.D.) 2413/1973 de 20 de Septiembre. Orden de 31.10.1973.
- ▣ Modificación del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (B.T.). Adición de un párrafo al artículo 2º. Real Decreto 2295/1985 de 9 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía.
- ▣ Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. (R.D.) 3275/1982 de 12 de Noviembre. Y posteriores modificaciones.
- ▣ Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía. Decreto de 12 de marzo de 1.954.
- ▣ Real Decreto 1.725/1.984 de 18 de julio por el que se modifica el Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía y el modelo de póliza de abono para el suministro de energía eléctrica y las condiciones de carácter general de la misma.
- ▣ Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/1968 de 28-11-68, y publicado en el B.O.E. del 27-12-68.
- ▣ Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y las Instrucciones

- ▣ Técnicas Complementarias aprobadas por Decreto 12.224/1984, y publicado en el B.O.E. 1-8-84.
- ▣ Normas de Régimen Interno y Recomendaciones de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica
- ▣ Recomendaciones UNESA
- ▣ Normas UNE
- ▣ Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General.

REDES DE GAS

Todas las tuberías de distribución de gas se realizarán mediante canalizaciones de polietileno de alta densidad, PEAD (SDR11/17,6) enterradas de zanjas, con un trazado que en ningún caso se superponga con las de los demás servicios de la urbanización y efectuándose previamente a las obras de pavimentación para evitar posibles roturas. Las tuberías irán enterradas en zanjas a una profundidad no inferior a 600 mm para conducciones bajo acera en zona urbana y a una profundidad no inferior a 800 mm para conducciones bajo calzada en zona urbana), sobre una capa de arena de río, y recubiertas de arena de miga, una capa de arena de relleno y finalmente el relleno de hormigón en masa de 200 Kg/cm³ (HM-20)

Los elementos proyectados, integrantes de la red de gas natural, deben cumplir en su totalidad con:

- ▣ Reglamento del Servicio Público de Gases Combustibles. Decreto 2913/1973 del 26 de octubre de 1973. B.O.E. nº 279 del 21 de noviembre de 1973.
- ▣ Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles gaseosos, Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1973.
- ▣ Instrucciones Técnico Complementarias M.I.E.
- ▣ Norma ASME B.31.8.
- ▣ Normas UNE.API y ASTM.
- ▣ Especificaciones de Gas Natural S.D.G., S.A.:
- ▣ Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General

RED DE COMUNICACIONES TELEFÓNICAS

Canalizaciones subterráneas

La separación entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías ó conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

- ▣ Con canalizaciones de alumbrado o baja tensión: 20 cm.
- ▣ Con canalizaciones de electricidad alta tensión: 25 cm.
- ▣ Con tuberías de otros servicios, tales como agua, gas, etc.: 30 cm.

Cuando la canalización cruce con cañerías ó canalizaciones de otros servicios se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se pueden retocar las uniones, efectuar reparaciones ó tomas de derivaciones.

Esta distancia será de 30 cm, entre Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables de comunicaciones se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta tensión, alejando ambos la mayor distancia posible al construir la canalización.

Las zanjas se excavarán con una ligera pendiente hacia las arquetas que delimitan el tramo a ejecutar con objeto de dar salida a las aguas.

Efectuada la apertura de la zanja y limpia ésta de materiales extraños, se realizara una solera de hormigón de ocho centímetros (8 cm) de espesor, sobre la cual se coloca la primera capa de tubos y sobre ellas los soportes distanciadores a intervalos de setenta centímetros (70 cm), se rellenan los espacios libres hasta cubrir los tubos con los tres centímetros de espesor que tienen los soportes, sobre éstos se coloca la siguiente capa de tubos introduciéndolos en los citados soportes. Finalmente y una vez colocadas las distintas capas de tubos que forman el prisma de la canalización se continua hormigonando hasta formar una protección superior del conjunto de ocho centímetros (8 cm) de espesor.

En las canalizaciones telefónicas se admitirá para los tubos de PVC un radio de curvatura en frío mínimo de 30 m y se procurará efectuar los empalmes de tubos lo más alejados posible del centro de la curva a fin de realizarlos con los tubos en posición recta, sin la presencia de tensiones en la zona de unión. Se podrán realizar curvas directamente con los tubos, siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos deberán tener un radio mínimo de 5 m.

La longitud máxima de canalización subterránea será de 180 m entre arquetas. La distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno será de 45 cm, construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discurra bajo calzada, la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma será de 60 cm.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos en la red de distribución interior serán de PVC y tendrán un diámetro exterior 110 mm, e irán separados exteriormente a una distancia no inferior a 3 cm, mediante los correspondientes elementos distanciadores.

Los conductos irán recubiertos con hormigón en masa de 200 Kg/cm³ (HM-20), formando un prisma continuo.

En las arquetas donde se alojarán los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos sólo pasarán cables del servicio telefónico.

Las arquetas serán prefabricadas, construidas con hormigón armado y barras corrugadas de diámetro 6 mm. Las tapas serán también prefabricadas de hormigón y los techos estarán contruidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

Los elementos proyectados integrantes de la red de comunicaciones, deben cumplir en su totalidad con:

- ☐ Normativa Técnica de Telefónica, S.A. NT-f1-010: Obra Civil y Redes.
- ☐ Normativa de C.T.N.E.

- ▣ Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden del 7.4.70, B.O.E. del 16 de Abril.
- ▣ Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General.

ALUMBRADO PÚBLICO

Los soportes utilizados estarán homologados por el Ministerio de Industria y serán báculos troncocónicos para una luminaria o dos luminarias, de chapa de acero galvanizado en caliente de 9 y 10 m de altura y equipados con brazo de 1,5 m de longitud. Se ajustarán a los modelos designados por el Ayuntamiento de Pinto.

Tanto los báculos como las columnas irán provistas de puertas de registro de acceso para la manipulación de sus elementos de protección y maniobra, por lo menos a 0,30 m. del suelo, dotada de una puerta o trampilla con grado de protección contra la proyección del agua, que sólo se pueda abrir mediante el empleo de útiles especiales. En su interior se ubicará una tabla de conexiones de material aislante, provista de alojamiento para los fusibles y de fichas para la conexión de los cables.

La sujeción a la cimentación se hará mediante placa de base a la que se unirán los pernos anclados en la cimentación, mediante arandela, tuerca y contratuerca. La cimentación de las columnas se realizará con dados de hormigón en masa HM-20 de resistencia característica $R_k = 200 \text{ Kg/cm}^2$, con pernos embebidos para anclaje y con comunicación a columna por medio de codo.

La instalación eléctrica irá enterrada, bajo tubo de PVC, liso interior y corrugado exterior, unidas por termofusión, de 90 mm de diámetro, a una profundidad mínima de 60 cm. en aceras y de 90 cm. en cruces de calzadas. En la canalización bajo las aceras, el tubo apoyará sobre lecho de arena "lavada de río" de 5 cm de espesor y sobre él se ubicará cinta de "Atención al cable" y relleno de tierra compactada al 95 % del próctor normal. Para la canalización en cruce de calzada, el tubo irán embutido en macizo de hormigón de en mas HM-15, 150 Kg/cm^2 de resistencia característica y 30 cm de espesor, ubicándose igualmente cinta de "Atención al cable" y relleno de tierra compactada al 95 % del próctor normal.

Los conductores a emplear en la instalación serán unipolares de Cu, RV 0,6/1 KV, enterrados bajo tubo de PVC corrugado de 90 mm de diámetro, con una sección mínima de 6 mm^2 (MIE BT 009). La instalación de los conductores de alimentación a las lámparas se realizará en Cu bipolares RFV 0,6/1 kV de $2 \times 2,5 \text{ mm}^2$ de sección, protegidos por c/c fusibles calibrados de 6A.

A fin de hacer completamente registrable la instalación, cada uno de los soportes llevará adosada una arqueta de fábrica de ladrillo cerámico macizo (cítara) enfoscada interiormente, con tapa de fundición de 60 x 60 cm; estas arquetas se ubicarán también en cada uno de los cruces, derivaciones o cambios de dirección. La arqueta de salida del centro de mando será de las mismas características de dimensiones 60 x 60 cm.

Los cuadros de alumbrado público deberán estar situados en zonas que no entorpezcan la circulación ni afecten visualmente. Deberán estar construidos en bloques compactos.

La red de alumbrado público diseñada estará protegida contra los efectos de las sobrintensidades (sobrecargas y cortocircuitos) que puedan presentarse en la misma (MIE BT 020), utilizándose sistemas de protección contra sobrecargas y contra cortocircuitos; también estarán protegidas contra contactos indirectos utilizándose un sistema de puesta a tierra de las masas y dispositivos de corte por intensidad de defecto, consistente en el tendido de un conductor de Cu desnudo de 35 mm² de sección enterrado a 50 cm y en contacto con el terreno, a lo largo de toda la canalización, el cual se conectará con picas de Cu de 14 mm de diámetro ubicadas en las arquetas adosadas a columnas, sirviendo ambos de electrodos artificiales (MIE BT 039). Esta red de tierra quedará unida a todas las masas metálicas de la instalación (columnas y cuadro de mando), del mismo modo también se utilizará un interruptor diferencial de 30 mA ubicado en el cuadro de mando, desde donde parte toda la red eléctrica.

Los elementos proyectados integrantes de la red de alumbrado público, deben cumplir en su totalidad con:

- ▣ Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre, B.O.E. nº 242 de fecha 9 de octubre de 1973 y Real Decreto 2295/1985 de 9 de octubre, B.O.E. nº 297 de 12 de diciembre de 1985) y en especial la MIE BT 009 – Instalaciones de Alumbrado Público.
- ▣ Normas Tecnológicas de la Edificación NTE IEE – Alumbrado Exterior (B.O.E. 12.8.78).
- ▣ Norma EN-60 598.
- ▣ Real Decreto 2642/1985 de 18 de diciembre (B.O.E. de 24-1-86) sobre Homologación de columnas y báculos.
- ▣ Real Decreto 401/1989 de 14 de abril, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto anterior (B.O.E. de 26-4-89).
- ▣ Orden de 16 de mayo de 1989, que contiene las especificaciones técnicas sobre columnas y báculos (B.O.E. de 15-7-89).
- ▣ Orden de 12 de junio de 1989 (B.O.E. de 7-7-89), por la que se establece la certificación de conformidad a normas como alternativa de la homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico).
- ▣ Decreto de 12 de marzo de 1954 por el que se aprueba el Reglamento de Verificaciones eléctricas y Regularidad en el suministro de energía.
- ▣ Normas particulares y de normalización de la Cía. Suministradora de Energía Eléctrica.
- ▣ Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos laborales.
- ▣ RD 1627/97 sobre Disposiciones mínimas en materia de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.
- ▣ Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General.

RED VIARIA

- a) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:
- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.
 - 6 turismos/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

- b) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada, excepto en los viarios básicos (Viarios Distribuidores y Eje de Actividades Productivas) y de acceso, con dos carriles a cada lado de la mediana central.
- c) Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, baldosa hidráulica, terrazo, etc. (que en todo caso se definirán en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo a los requisitos fijados por el Ayto.).
- d) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las “Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano” de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo (1996) y PGOU de Pinto.
- e) Los perfiles establecidos para el viario incluirán, en todos los casos, bandas destinadas a aparcamientos, en línea o en batería, para cubrir parte del estándar que fija la legislación en esta materia, así como la dotación de plazas especiales para personas con movilidad reducida.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de doscientos veinte (220) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo para los vehículos pequeños y de doscientos cuarenta (240) por quinientos (500) centímetros para los vehículos grandes. Las plazas para usuarios minusválidos serán de trescientos treinta (330) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo como mínimo, y se procurará su ubicación en los lugares de máxima accesibilidad y cercanía a las áreas peatonales y aceras.

- f) Los pasos de cebra se ejecutaran rebajados y/o elevados según requisitos del Ayto. y de acuerdo a las normas de Accesibilidad Integral.

4.2 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 14: Accesos a Parcelas

- ▣ La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros y veinte centímetros, 2,20 metros medidos en el punto más desfavorable.
- ▣ El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m. No obstante el Ayuntamiento podrá aprobar soluciones distintas a la anterior por razones ligadas principalmente a los sistemas de producción o de funcionamiento de la actividad.
- ▣ El promotor de las obras quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos que proyecte y de acuerdo a las condiciones fijadas por el PGOU.

Artículo 15: Rampas

- ▣ Las pendientes de rampa serán como máximo del 16 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos, salvo los garajes individuales o de categoría 1ª en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos.
- ▣ La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 metros medidos en la vertical, y de 2,20 metros en el resto de planta sótano y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos.
- ▣ Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 m contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 4%.

Artículo 16: Aparcamiento en Interior de Parcela

- ▣ En el interior de la parcela privada se deberán prever 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, según la ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, recogida en el PGOU de Pinto.

Artículo 17: Cerramientos de parcela

- ▣ Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.
Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cerrar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1 m., y el resto hasta 2,50 m de altura con malla metálica o cerramiento diáfano, sin superar esta altura en ningún punto medio desde la vía pública o desde la propiedad colindante.
A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.
Estos cerramientos deberán contar con drenaje a lo largo del muro o zócalo de división y conectado al saneamiento general exterior de la parcela, cuando

exista un desnivel superior a 0,30 m. entre las rasantes de las parcelas colindantes.

- ⇒ Escalonamientos del cerramiento. No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,5 m. por razón de los desniveles de terreno o la acera.
- ⇒ Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 m. de hueco libre y de un 1 m. para personas. La altura máxima será de 4 m., y deberán abrir hacia el interior de la parcela.

Artículo 18: Condiciones de edificación

- ⇒ Todos los edificios están sujetos a las determinaciones que se establecen en el PGOU, y a la regulación y disposiciones que se derivan de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que establece su artículo 3, así como los requisitos a que alude la Disposición Final Segunda y en concreto al cumplimiento de las siguientes normas:

- NBE-CT 79 Condiciones Térmicas de los edificios.
- NBE-CA 88 Condiciones Acústicas de los edificios
- NBE-AE 88 Acciones en la edificación.
- NBE-FL 90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.
- NBE-QB 90 Cubiertas con materiales bituminosos.
- NBE-EA 95 Estructuras de acero
- NBE-CPI 96 Condiciones de protección contra incendios
- Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid. Decreto 341/1999 de 23 de Diciembre.

Artículo 19: Condiciones de los locales

Los locales donde se sitúen puestos de trabajo, de acuerdo al PGOU, la NBE/CPI/96 y al RPI de la Comunidad de Madrid, deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- ⇒ Tendrán una superficie mínima por puesto de trabajo de 10 m² y un volumen de 25 m³.
- ⇒ La anchura mínima de pasillos, rampas y accesos será de 1 m según el RPI de la Comunidad de Madrid.
- ⇒ Todos los locales tendrán iluminación y ventilación directa del exterior, permitiéndose para los aseos conductos de ventilación. La superficie de iluminación será, como mínimo, de un décimo de la del local correspondiente pudiendo reducirse la de ventilación a un mínimo de la mitad de la iluminación.
- ⇒ Todos los usos industriales contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados para uso del personal y dispondrán como mínimo (con independencia del número de trabajadores o superficie) de aseos independientes para los dos sexos y de minusválidos, que contarán con un retrete, lavabo y una ducha y una superficie total mínima de quince (15) metros cuadrados, según recoge el PGOU.
- ⇒ Escaleras: El ancho de una escalera para evacuación debe dimensionarse, para cada nivel, en proporción de 1 m por cada 100 personas, asignadas a la misma. Dicho ancho debe mantenerse en el sentido de la evacuación. En

cualquier caso el ancho mínimo de una escalera para evacuación debe ser 1 m. Según el RPI de la Comunidad de Madrid.

Artículo 20: Condiciones de Volumen

En base a las características de la ordenación y la tipología edificatoria prevista, a los efectos de cálculo del volumen resultante, se estaría a lo dispuesto en el PGOU, que en concreto se puede resumir en las siguientes condiciones:

- ▣ El cómputo de ocupación se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.
No se incluyen en este cómputo los elementos salientes, en planos horizontales hasta 1 metro, ni los patios libres cerrados interiores.
- ▣ Los elementos salientes en plano horizontal, tales como aleros, marquesinas, balcones, parasoles, etc., mayores de 1 metro, así como los porches, computarán a partir de un metro del vuelo un 50% de su superficie.
- ▣ La edificación cuyas plantas no computan como altura, no computarán tampoco superficie ocupada, con un límite máximo del 30% de la superficie libre.
- ▣ Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.
- ▣ Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.
A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.
- ▣ En los casos en los que se exijan arbolados y ajardinamientos de superficie, se tendrá en cuenta a efectos de contar con nivel suficiente desde los forjados de techo de sótano hasta el terreno para poder efectuar estas plantaciones, con un espesor mínimo de 100 cm.

a) Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:

- ▣ Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas y las plantas abuhardilladas, siempre que tengan una altura libre de 1,50 m.
- ▣ Los cuerpos cerrados de la edificación.
- ▣ Las terrazas y porches cubiertos, limitados por tres lados, con longitud menor de 3 metros.
- ▣ En las terrazas y porches cubiertos, limitados por 3 lados, con longitud mayor de 3 m., computarán el 10% en la parte que supere una profundidad de 1,50 m.
- ▣ Los miradores y galerías.
- ▣ Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 metros.
- ▣ Las instalaciones deportivas con cubrición permanente.

b) Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:

- ▣ Los porches limitados por uno, dos o tres lados, con una longitud frontal mayor de 3 metros.
- ▣ Los balcones con vuelos superiores a 1 metro.
- ▣ Las terrazas cubiertas, cuando su longitud frontal sea superior a 3 metros, y estén limitadas por tres de sus lados, hasta un fondo de 1,5 metros.
- ▣ Las terrazas cubiertas y que estén limitadas por dos lados.
- ▣ Las partes diáfanas de las plantas bajas de uso privado individual.
Cuando las edificaciones unifamiliares adosadas o pareadas sólo dispongan sobre rasante de planta baja y planta abuhardillada, y esta inicie su forjado inclinado en su fachada anterior y posterior a una altura libre interior igual o menor de 2 metros, la superficie edificada de esta planta computará al 50%.

c) No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:

- ▣ Los sótanos.
- ▣ Los semisótanos que no computen como planta.
- ▣ Los soportales.
- ▣ Las terrazas descubiertas que no superen 1 metro de vuelo.
- ▣ Las terrazas de azotea descubiertas.
- ▣ Las partes diáfanas de planta baja que tengan uso público o comunitario.
- ▣ Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- ▣ Las plantas de cubierta destinadas a instalaciones del edificio, con una superficie que no sobrepasará un 6% de la superficie total edificable.
- ▣ Los elementos salientes.
- ▣ Las proyecciones de los aleros menores de 1 metro.
- ▣ Los patios cerrados interiores libres.
- ▣ Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,5 m².
- ▣ Los huecos de ascensores.
- ▣ Los huecos no ocupados por las escaleras.
- ▣ Los balcones con vuelos inferiores a 0,4 metros.
- ▣ Cuarto instalaciones y basuras.

4.3 CONDICIONES HIGIENICAS

Las siguientes prescripciones se aplicarán sin perjuicio de las regulaciones de la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente de Pinto o Normas de Rango superior que pudieran existir.

Artículo 21. Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y regulada por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial. Y en todo caso las emisiones deberán cumplir la Normativa municipal así como la de los Organismos y Administraciones competentes en la materia.

Artículo 22. Aguas residuales

De acuerdo a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente, ninguna persona física ó jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

- ▣ Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades totales de sebos, ceras, grasas y aceites que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0º y 40º en el punto de descarga.
- ▣ Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada superará en un 10% dicho límite.
- ▣ Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.
- ▣ Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por si solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
- ▣ Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de

- combustibles o aceites lubricantes, sustancias similares y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones.
- ▣ Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
 - ▣ Materiales coloreados: Materiales con coloraciones, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado en las Estaciones Depuradoras, como lacas, pinturas, barniz, tintas, etc.
 - ▣ Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.
 - ▣ Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de PH comprendido en el intervalo de 6 a 8 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.
 - ▣ Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.
 - ▣ Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:
 - Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
 - Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
 - Cloro: 1 parte por millón.
 - Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
 - Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.
 - ▣ A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.
 - ▣ Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

- Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
- Temperatura (°C)	40
- pH	6-9
- Grasas	100 mg/l
- Cianuros libres	2 mg/l
- Cianuros	5 mg/l
- Dióxido de azufre	20 mg/l
- Fenoles totales	10 mg/l
- Formaldehído	15 mg/l
- Amoniaco	1,5 mg/l
- Sulfuros	5 mg/l

- Sulfuros libres	0,5 mg/l
- Aluminio	30 mg/l
- Arsénico	1 mg/l
- Bario	20 mg/l
- Boro	4 mg/l
- Cadmio	0.5 mg/l
- Cobre	2 mg/l
- Cromo Hexavalente	1 mg/l
- Cromo total	5 mg/l
- Zinc	7 mg/l
- Estaño	2 mg/l
- Hierro	2 mg/l
- Manganeso	4 mg/l
- Mercurio	0,05 mg/l
- Níquel	2 mg/l
- Plomo	1 mg/l
- Selenio	1 mg/l

- ▣ La dilución en cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Norma, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.
- ▣ Desechos radiactivos: Desechos radioactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los Reglamentos u Órdenes emitidas por la autoridad pertinente de la que dependa el control sobre su uso, y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.
- ▣ La D.B.O.: (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.
- ▣ Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.
- ▣ Vertidos que requieren tratamiento previo: La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles.
- ▣ Lodo de la fabricación de hormigón (y de sus productos derivados).
 - Lodos de fabricación de cemento.
 - Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
 - Limpiadores en seco conteniendo halógeno.
 - Benceno y derivados.
 - Residuos de barnizar.
 - Materias colorantes.
 - Restos de tintas de imprentas.
 - Residuos de colas y artículos de pegar.
 - Resinas intercambiadoras de iones.
 - Resinas intercambiadoras de iones con mezclas específicas de proceso.
 - Lodo de industria de teñido textil.
 - Lodos de lavandería.
 - Restos de productos químicos de laboratorio.
 - Combustibles sucios (carburante, sucio).
 - Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
 - Lodos especiales de coquerías y fábricas de gas.
 - Materias frigoríficas (hidrocarburo de flúor y similares).

- Tetrahidrocarburo de flúor (tetra).
- Tricloroetano.
- Triclorotileno (tri).
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Óxido de zinc.
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.
- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Sales de cobre.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías, lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalino (lejía sucia)
- Concentrados conteniendo cromo VI.
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Miceliso de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).
- Aceite viejo (mineral).

Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se establecen en la Ordenanza Municipal y Plan General Municipal de Ordenación.

Artículo 23. Instalaciones de pretratamiento

Para aquellas instalaciones que no cumplan las determinaciones anteriores, será exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos. El usuario deberá presentar el proyecto de la misma y la información complementaria al Ayuntamiento de Pinto para su revisión y aprobación previa, sin que pueda alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

Podrá exigirse la instalación de medidores de caudal de vertidos, en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de la presente Normativa. La inspección y comprobación del funcionamiento de las instalaciones es facultad y competencia del Ayuntamiento.

Artículo 24. Descargas accidentales

Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que infringen la presente Normativa, realizando las instalaciones necesarias para ello, con el criterio establecido anteriormente sobre instalaciones de pretratamiento.

Si se produjese alguna situación de emergencia, el usuario deberá comunicar inmediatamente a la Comunidad de Madrid y al Ayuntamiento de Pinto tal circunstancia, con objeto de que se tomen las medidas oportunas de protección civil. En el plazo de siete días posteriores a la emisión, el titular de la actividad remitirá al Ayuntamiento un informe completo detallando fecha, hora, naturaleza, causa de la emisión y correcciones aplicadas y en general, aquellos datos que permitan a los servicios técnicos municipales una correcta interpretación de la emergencia producida, la correcta evaluación de sus consecuencias y la proposición de medidas preventivas para estas situaciones.

Artículo 25. Acciones reglamentarias

Los vertidos a la red de alcantarillado que no cumplan cualquiera de las limitaciones o prohibiciones que se especifican en la presente Normativa, darán lugar a que el Ayuntamiento adopte alguna de las medidas siguientes:

- ☐ Prohibición total del vertido cuando, existiendo el incumplimiento, éste no pueda ser corregido en las instalaciones del usuario ni en las de la Actuación.
- ☐ Exigir al usuario la adopción de las medidas necesarias en orden a la modificación del vertido, mediante un pretratamiento del mismo, o modificación en el proceso que lo origina.
- ☐ Exigir al responsable de efectuar, provocar o permitir la descarga, el pago de todos los gastos y costos adicionales a que la Administración haya tenido que hacer frente como consecuencia de los vertidos, por desperfectos, averías, limpieza, etc.
- ☐ Aplicación de sanciones.

Artículo 26. Ruidos

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General del Ayuntamiento de Pinto.

En industrias ubicadas en el exterior del casco urbano o polígonos industriales no podrán superar los 80 db(A), medidos una distancia de 3,5 metros del perímetro exterior del polígono o factoría y a cualquier altura.

Artículo 27. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad

Además de lo preceptuado en las presentes Normas, los usuarios de las industrias y edificaciones deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- ☐ 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.

- ⇒ Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General .

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Normas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

4.4 CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 28. Instalaciones de protección contra el fuego

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI/96: Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales, R.D. 2267/2004 de 3 de diciembre, y en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, Decreto 341/1999 de 23 de diciembre, así como demás disposiciones legales que les sean de aplicación.

4.5 CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 29. Condiciones estéticas

- ⇒ Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- ⇒ Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- ⇒ Los rótulos indicativos de la urbanización deberán ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria, y podrán ser los siguientes:
 - Señales de acceso: en cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.
 - Itinerarios: en cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso.
 - Señales de localización: compuestas por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela en el acceso a éstas.
 - Rótulos de señalización de empresas: deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada.
- ⇒ 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 o espacio libre.

- ▣ 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.
- ▣ Se admiten elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- ▣ Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- ▣ Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- ▣ Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc..., siempre concretando su uso específico.
- ▣ Los monopostes publicitarios necesitarán de la oportuna licencia de obras para lo cual se deberá presentar el correspondiente proyecto técnico que contemple las obras a realizar y justifique estructuralmente la estabilidad del mismo. En cuanto a retranqueos y altura máxima, éstos se ajustarán a lo dispuesto en la ordenanza particular correspondiente a la zona donde se ubiquen.
- ▣ En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la Normativa municipal vigente.

5. ORDENANZAS DE CARÁCTER PARTICULAR

5.1 ORDENANZA DE USO INDUSTRIAL (IN)

Artículo 1: Zona Industrial

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan en régimen de edificaciones abiertas y aisladas o adosadas y que se destinan predominantemente a actividades de almacenes, talleres o industrias de transformación.

Artículo 2: Condiciones de uso

Los usos permitidos en esta Ordenanza son los correspondientes a “Uso Global Industrial”.

De acuerdo a lo anterior el **uso principal** corresponde con Industria almacén, Industria de elaboración o Industria de taller.

Uso compatible es el uso terciario o comercial.

Usos complementarios son el de oficinas y comercial ligados al uso industrial, aparcamiento en garajes, así como los usos que cada ordenanza establezca de forma expresa como compatibles para cada tipología industrial de las que en adelante se detallan.

Se permitirá también como uso complementario una vivienda para guarda de la instalación, con una superficie máxima de 150 m², en parcelas superiores a 5.000 m² y más de 5.000 m² de edificación.

Otro uso complementario permitido es el de servicios urbanos para la localización de los centros de transformación.

Los grados de Ordenanza se establecen en función de las características de la industria y el tamaño de las parcelas, siendo éstas las que establece el propio Plan General , que son :

Grado IN-1	Extensiva
Grado IN-2	Media
Grado IN-3	Intensiva

Además de los tipos anteriores en este Plan Parcial se define la Ordenanza de Industria Logística con las particularidades que se detallan más adelante.

Artículo 3: Tipos de Parcelas

De acuerdo a lo establecido en el Plan General se establecen los tipos de parcelas mínimas en función del grado de ordenanza expuesto en el punto anterior:

Grado IN-1	2.500 m ²
Grado IN-2	1.000 m ²

Grado IN-3 250 m²

Para la Industria Logística, en este Plan Parcial, se define una parcela mínima de 5.000 m².

Las parcelas destinadas a la ubicación de los Centros de Transformación no estarán obligadas a las determinaciones anteriores, es decir, su superficie podrá ser inferior a éstas (2.500, 1.000 y 250 m²), exactamente la que precisen dichos Centros de Transformación.

Artículo 4: Condiciones singulares

Conjuntos integrados.

Se permitirán en el grado IN-1, IN-2 e IN-3 siempre y cuando la superficie de la porción privativa no sea inferior a 150 m². En la Industria Logística se permitirán también con las mismas condiciones.

El acceso a todas las edificaciones deberá realizarse por el viario interior común, no pudiendo tener las naves accesos desde el viario exterior, ni accesos exclusivos a parte de ellas.

El conjunto deberá estar vallado perimetralmente en toda su longitud con la salvedad de que la longitud total del frente afectado por los accesos y salidas de la parcela no podrá superar el 20% del mismo, ni afectar en la misma proporción a las aceras y plazas de aparcamiento exteriores.

Las alineaciones de las naves en el interior de la parcela serán libres debiendo respetarse los retranqueos mínimos establecidos por la ordenanza correspondiente.

Artículo 5: INDUSTRIA EXTENSIVA (IN-1)

Usos:

El uso principal será el de industria almacén y serán usos compatibles los de industria taller y de elaboración, será uso complementario el de oficinas ligado al uso industrial, así como los permitidos en la ordenanza de terciario y comercial y también los de equipamiento comercial, en un 50% de la edificabilidad.

Tipo de construcción: Edificación abierta y aislada. En conjuntos Integrados se podrá hacer edificación pareada o adosada a lindero previo acuerdo con propietario colindante

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 2.500 m².

Frente mínimo: 20 m.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima. 63,956%

Edificabilidad: 0,63956 m²/m².

Retranqueos:

A calle: 7,50 m.
A lindero: 4,00 m.

Alturas:

Máxima: 12,00 m a cornisa, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial, siempre que el exceso de altura no aumente los parámetros de edificabilidad y número de plantas permitido.

Nº de plantas: Las que quepan dentro de la altura máxima señalada, pero respetando en todo caso una altura mínima libre de planta de 3,50 para uso industrial y de 2,60 m. para oficina y comercial, y cumpla la edificabilidad máxima permitida.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas. Del mismo modo deberá garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Patios:

Se realizarán de acuerdo a las especificaciones del PGOU y Ordenanzas Generales.

Conjuntos Integrados:

Se permitirá esta tipología de edificación en conjuntos Integrados siempre y cuando la superficie de la porción privativa no sea inferior a 150 m². La reordenación de superficies y volúmenes construidos se definirá en el proyecto edificatorio, sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle.

Artículo 6: INDUSTRIA MEDIA (IN-2)

Usos:

El uso principal será el de industria de elaboración y serán usos compatibles los de industria taller y de almacén, será uso complementario el de oficinas ligado al uso industrial, así como los permitidos en la ordenanza de terciario y comercial y también los de equipamiento comercial, en un 40% de la edificabilidad.

Tipo de construcción:

La edificación será preferentemente abierta y aislada, permitiéndose la construcción pareada, previo acuerdo con el colindante.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 1.000 m².
Frente mínimo: 20 m.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: 60%
Edificabilidad: 0,60 m²/m².

Retranqueos:

A calle: 5,00 m.
A lindero: 3,50 m.

Alturas:

Máxima: 12 m a cornisa, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial, siempre que el exceso de altura no aumente los parámetros de edificabilidad y número de plantas permitido.

Nº de plantas: Las que quepan dentro de la altura máxima señalada, pero respetando en todo caso una altura mínima libre de planta de 3,50 para uso industrial y de 2,60 m. para oficina y comercial, y cumpla la edificabilidad máxima permitida.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas. Del mismo modo deberá garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Patios:

Se realizarán de acuerdo a las especificaciones del PGOU y Ordenanzas Generales.

Conjuntos Integrados:

Se permitirá esta tipología de edificación en conjuntos Integrados siempre y cuando la superficie de la porción privativa no sea inferior a 150 m². La reordenación de superficies y volúmenes construidos se definirá en el proyecto edificatorio, sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle.

Artículo 7: INDUSTRIA INTENSIVA (IN-3)

Usos:

El uso principal será el de industria taller y serán usos compatibles los de industria de elaboración y de almacén, también será uso compatible el de oficinas ligado al uso industrial, y no estarán permitidos en esta ordenanza los usos de terciario y comercial.

Tipo de construcción:

La tipología de edificación será la de construcción adosada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 250 m².
Frente mínimo: 8 m.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: 62%
Edificabilidad: 0,62 m²/m².

Retranqueos:

A calle: 5,00 m.
A lindero: 3,50 m.

Alturas:

Máxima: 12,00 m a cornisa, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial, siempre que el exceso de altura no aumente los parámetros de edificabilidad y número de plantas permitido.

Nº de plantas: Las que quepan dentro de la altura máxima señalada, pero respetando en todo caso una altura mínima libre de planta de 3,50 para uso industrial y de 2,60 m. para oficina y comercial, y cumpla la edificabilidad máxima permitida.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables, además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Patios:

Se realizarán de acuerdo a las especificaciones del PGOU y Ordenanzas Generales.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares y almacenaje de materiales o mercancías siempre y cuando cumplan con lo dispuesto en el Reglamento de prevención de incendios de la Comunidad de Madrid (D 341/1999).

Conjuntos Integrados:

Se permitirá esta tipología de edificación en conjuntos Integrados siempre y cuando la superficie de la porción privativa no sea inferior a 150 m². La reordenación de superficies y volúmenes construidos se definirá en el proyecto edificatorio, sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle.

Artículo 8: INDUSTRIA LOGISTICA (IN-L)

Se establecen dos categorías para esta ordenanza:

- Categoría 1
- Categoría 2

Usos:

Categoría 1 [Parcela E1]

El uso principal será el de almacén, será uso compatible el de oficinas ligado al uso industrial logístico, no estarán permitidos en esta ordenanza los usos de terciario y comercial.

Categoría 2 [Parcela B4]

El uso principal será el de almacén y serán usos compatibles los de industria taller y de almacén, será uso complementario el de oficinas ligado al uso industrial, no estarán permitidos en esta ordenanza los usos de terciario-comercial.

Tipo de construcción: Edificación abierta y aislada

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 5.000 m².

Edificación en las parcelas:

Categoría 1 [Parcela E1]

Ocupación máxima. 54,4448%
Edificabilidad: 0,544448 m²/m².

Categoría 2 [Parcela B4]

Ocupación máxima. 10,8071%
Edificabilidad: 0,108071 m²/m².

Retranqueos:

Categoría 1 [Parcela E1]

A calle: 7,50 m
A lindero: 4,00 m.

Categoría 2 [Parcela B4]

A calle: 5,00 m
A lindero: 3,50 m.

Alturas:

Máxima: 12,00 m a cornisa, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial, siempre que el exceso de altura no aumente los parámetros de edificabilidad y número de plantas permitido

Nº de plantas: Las que quepan dentro de la altura máxima señalada, pero respetando en todo caso una altura mínima libre de planta de 3,50 para uso industrial y de 2,60 m. para oficina y comercial, y cumpla la edificabilidad máxima permitida.

Composición de las parcelas:

El edificio se situará en la parcela de modo que se garanticen los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas, por lo que será necesario el retranqueo oportuno para permitir la implantación de los muelles. Del mismo modo deberá garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Patios:

Se realizarán de acuerdo a las especificaciones del PGOU y Ordenanzas Generales.

Conjuntos Integrados:

Se permitirá esta tipología de edificación en conjuntos Integrados zonas siempre y cuando la superficie de la porción privativa no sea inferior a 150 m². La reordenación de superficies y volúmenes construidos se definirá en el proyecto edificatorio, sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle.

5.2 ORDENANZA DE USO TERCIARIO – COMERCIAL (TC)

Artículo 9: Condiciones de Uso:

El uso terciario - comercial se corresponde con edificios o locales destinados a oficinas y compra-venta al por menor del artículo, así como las construcciones complementarias para el almacenamiento de dichos artículos.

Usos compatibles:

- Los usos de equipamiento permitidos en la Ordenanza de equipamiento del PGOU y los usos de equipamiento comercial.
- Los usos de industria almacén (IN-A), industria taller (IN-T) e industria de elaboración (IN-E).

Usos complementarios: Los equipamientos comerciales de Hostelería. El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m² ó 3.000 m² construidos con la limitación de superficie de 150 m². Servicios urbanos para la localización de los centros de transformación.

Usos prohibidos: El resto de usos

En todo caso, se limitarán los usos cuando existan Planeamientos de Desarrollo aprobados con anterioridad, adecuándose los autorizados a las limitaciones impuestas en estos proyectos.

Los grados de Ordenanza se establecen en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad del volumen edificable, siendo éstas las que establece el propio Plan General, que son:

TC-1	Terciario Comercial Extensivo
TC-2	Terciario Comercial de Ensanche

La parcela mínima, en el caso de las parcelas destinadas a la ubicación de los Centros de Transformación, podrá ser inferior a las especificadas a continuación, exactamente su superficie se ajustará a la que precisen dichos Centros de Transformación.

Artículo 10: Condiciones singulares

Conjuntos Integrados.

Se permitirán en ambos grados siempre y cuando la superficie mínima de la porción privativa no sea inferior a 100 m². La reordenación de superficies y volúmenes construidos se definirá en el proyecto edificatorio, sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle.

Artículo 11: Terciario Comercial Extensivo (TC-1)

Tipo de construcción:

La edificación será abierta y aislada. Se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios.

Parcela mínima: 2.000 m².

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima. 63,956 %
Edificabilidad: 0,63956 m²/m².
Frente mínimo : 10,00 m

Retranqueos:

A calle: 7,50 m
A lindero: 4,00 m.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, salvo las de seguridad, control y vigilancia para la actividad, ni depósito de residuos no controlados, ni almacenamiento de materiales o mercancías.

Alturas:

Máxima: 12 m a cornisa, salvo usos tales como salas de proyección que requieran instalaciones especiales, e instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

Nº de plantas: Las que quepan dentro de la altura máxima señalada, pero respetando en todo caso una altura mínima libre de planta de 3,50 para uso industrial y de 2,60 m. para oficina y comercial, y cumpla la edificabilidad máxima permitida.

Separación entre edificios:

La altura de la edificación más alta dentro de la misma parcela, con un mínimo de 10 m.

Composición de las parcelas:

Además de los espacios para la dotación mínima de plazas de aparcamiento deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Patios:

Se realizarán de acuerdo a las especificaciones del PGOU y Ordenanzas Generales.

Aparcamiento:

Se deberá dotar de 1 plaza y media por cada 100 m² edificables en el interior de la parcela.

Artículo 12: Terciario Comercial de Ensanche (TC-2)

Tipo de construcción:

La edificación será abierta y aislada. Se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios.

Parcela mínima: 1.000 m².

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: 63,956 %
Edificabilidad: 0,63956 m²/m²
Frente mínimo : 10,00 m

Retranqueos:

A calle: 5,00 m
A lindero: 3,50 m.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, salvo las de seguridad, control y vigilancia para la actividad, ni depósito de residuos no controlados, ni almacenamiento de materiales o mercancías.

Alturas:

Máxima: 12 m a cornisa, salvo usos tales como salas de proyección que requieran instalaciones especiales, e instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación .

Nº de plantas: Las que quepan dentro de la altura máxima señalada, pero respetando en todo caso una altura mínima libre de planta de 3,50 para uso industrial y de 2,60 m. para oficina y comercial, y cumpla la edificabilidad máxima permitida.

Composición de las parcelas:

Además de los espacios para la dotación mínima de plazas de aparcamiento deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Patios:

Se realizarán de acuerdo a las especificaciones del PGOU y Ordenanzas Generales.

Aparcamiento:

Se deberá dotar de 1 plaza y media por cada 100 m² edificables en el interior de la parcela.

5.3 ORDENANZA DE ZONAS VERDES PÚBLICAS (ZV)

Artículo 12: Condiciones de las Zonas Verdes

1. Los espacios de Zonas Verdes de titularidad pública, se regirán por lo establecido en el Plan General, con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidas en los epígrafes posteriores.
2. En las Zonas Verdes son usos admisibles:
 - ▣ Los de esparcimiento.
 - ▣ Las infraestructuras
 - ▣ El estacionamiento público bajo rasante
 - ▣ El uso comercial es admisible solo cuando se trate de quioscos en régimen de concesión.
3. Se podrán construir pequeñas construcciones, quioscos, en régimen de concesión, siempre que la altura de la edificación no rebase 4 metros ni una planta, debiendo situarse donde menos altere el perfil natural del terreno.

5.4 ORDENANZA DE VIARIO

Artículo 13: Red Viaria

1. **Ámbito de aplicación:** Esta ordenanza se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Red Viaria (RV).
2. **Carácter de la zona:** Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.
3. **Grados de ordenanza:** En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.
4. **Condiciones de diseño urbano:** Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.
5. **Condiciones de aprovechamiento:** En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.
6. **Condiciones de uso:**
 - **Uso principal:** Red viaria
 - **Usos complementarios:** Zonas verdes ajardinadas, especiales y de protección; equipamiento comercial recreativo, siempre que no tengan la condición de edificación permanente. Categoría 1ª, mediante concesión administrativa y usos comerciales en Categoría 4ª
 - **Usos prohibidos:** El resto de usos.
7. **Condiciones estéticas:** Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección del PGOU.
8. **Condiciones singulares:** No se fijan condiciones singulares.

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS

ORDENANZA	USO	USO COMPATIBLE	Coef. Edificab. (m ² constr/ m ² suelo)	% OCUPACIÓN	ALTURA (m)	PARCELA MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	RETRANQUEO CALLE (m)	RETRANQUEO LIDERO/FONDO (m)	TIPOLOGÍA
IN-1	INDUSTRIUA EXTENSIVA	Terciario-Comercial	0,63956	63,96%	12	2.500	20	7,50	4,00	ABIERTA/AISLADA
IN-2	INDUSTRIA MEDIA	Terciario-Comercial	0,6	60,00%	12	1.000	20	5,00	3,50	ABIERTA/AISLADA
IN-3	INDUSTRIA INTENSIVA	-	0,62	62,00%	12	250	8	5,00	3,50	ADOSADA
IN-L 1	INDUSTRIA LOGÍSTICA CATEGORÍA 1	-	0,544448	54,44%	12	5.000	-	7,50	4,00	ABIERTA/AISLADA
IN-L 2	INDUSTRIA LOGÍSTICA CATEGORÍA 2	-	0,108071	10,81%	12	5.000	-	5,00	3,50	ABIERTA/AISLADA
TC-1	TERCIARIO-COMERCIAL EXTENSIVO (TC-1)	Industrial	0,63956	63,96%	12	2.000	10	7,50	4,00	ABIERTA/AISLADA
TC-2	TERCIARIO-COMERCIAL ENSANCHE (TC-2)	Industrial	0,63956	63,96%	12	1.000	10	7,50	3,50	ABIERTA/AISLADA