

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9 “LOS LLANOS” DE ZAMORA



Promotor:

**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS, INQUILINOS
Y EMPRESARIOS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
“LOS LLANOS” DE ZAMORA**



Arquitecto:

JAVIER ANTÓN GARCÍA

Diciembre de 2.025

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA	3
1. DATOS GENERALES.....	3
1.1. Agentes	3
1.2. Objeto de la memoria y fines	3
2. INFORMACIÓN PREVIA. EMPLAZAMIENTO, ENTORNO FÍSICO Y DESCRIPCIÓN.	4
3. ÁMBITO JURÍDICO.	6
3.1. Marco Normativo	6
3.2. Planeamiento urbanístico de aplicación	6
3.3. Fundamentos de derecho.	6
II. MEMORIA VINCULANTE	7
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO	7
1.1. Conveniencia de la modificación.....	7
1.2. Justificación del interés público	9
2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.	10
2.1. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO	10
2.2. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS	28
3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.	30

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. DATOS GENERALES.

1.1. Agentes

Promotor:	Nombre:	ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS, INQUILINOS Y EMPRESARIOS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LOS LLANOS" DE ZAMORA.
	Dirección:	Plz/. Alemania, nº1, (Sede CEOE Zamora).
	Localidad:	CP. 49.014 Zamora (ZAMORA).
Arquitecto:	Nombre:	D. Javier Antón García.
	NIF:	13.150.084-H.
	Colegiado:	Nº 3.659 en el COAL, Delegación de Zamora.
	Dirección:	C/ Amargura, nº 17, entreplanta, CP. 49.007.
	Localidad:	Zamora (ZAMORA).

1.2. Objeto de la memoria y fines

El objeto de la presente memoria es proponer la **Modificación Puntual** de las **Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector 9, Polígono Industrial "Los Llanos"**, aprobado el 11 de septiembre de 1.989 y modificado mediante acuerdos del Excmo. Ayuntamiento Pleno de mayo de 1992, de 28 de septiembre de 1.995 y de 28 de diciembre de 2016, según los deseos de la Asociación de propietarios, inquilinos y empresarios del polígono industrial de "Los Llanos" y a las indicaciones de los técnicos municipales.

Los fines perseguidos de la modificación son:

- Aclarar cómo justificar una mayor anchura en la instalación de puertas en los vallados de parcela.
- Redefinir los vallados de parcela asimilándolos a los del Plan General.
- Regularizar la situación de los centros de transformación y centros de seccionamiento eléctricos permitiendo en el espacio de retranqueo, sobre rasante, las instalaciones de suministros urbanos homologados por las compañías suministradoras, y bajo rasante las instalaciones soterradas.
- Permitir el uso deportivo en los Grados 1 y 2.
- Poder materializar mayor cantidad de la edificabilidad existente correspondiente a las parcelas Grado 2 y Grado 3 cuando se destina a edificaciones en planta baja (naves industriales) aumentando la superficie máxima ocupable establecida en el planeamiento.
- También se pretende simplificar las ordenanzas urbanísticas de aplicación en el polígono industrial, ya que hay varios conceptos en la ordenanza que ya están regulados en la Revisión del PGOU, en otras ordenanzas municipales o en otras normativas de ámbito supramunicipal, lo cual se lleva a cabo sustituyendo el texto por otro que nos remite a estas normas o suprimiéndolas por innecesarias o improcedentes.

2. INFORMACIÓN PREVIA. EMPLAZAMIENTO, ENTORNO FÍSICO Y DESCRIPCIÓN.

- **Emplazamiento**

Lugar: Polígono Industrial de los Llanos.

Localidad: Zamora, (Zamora).

- **Referencias catastrales (56 parcelas afectadas por la modificación de la ocupación, el resto de modificaciones afectan a todo el polígono):**

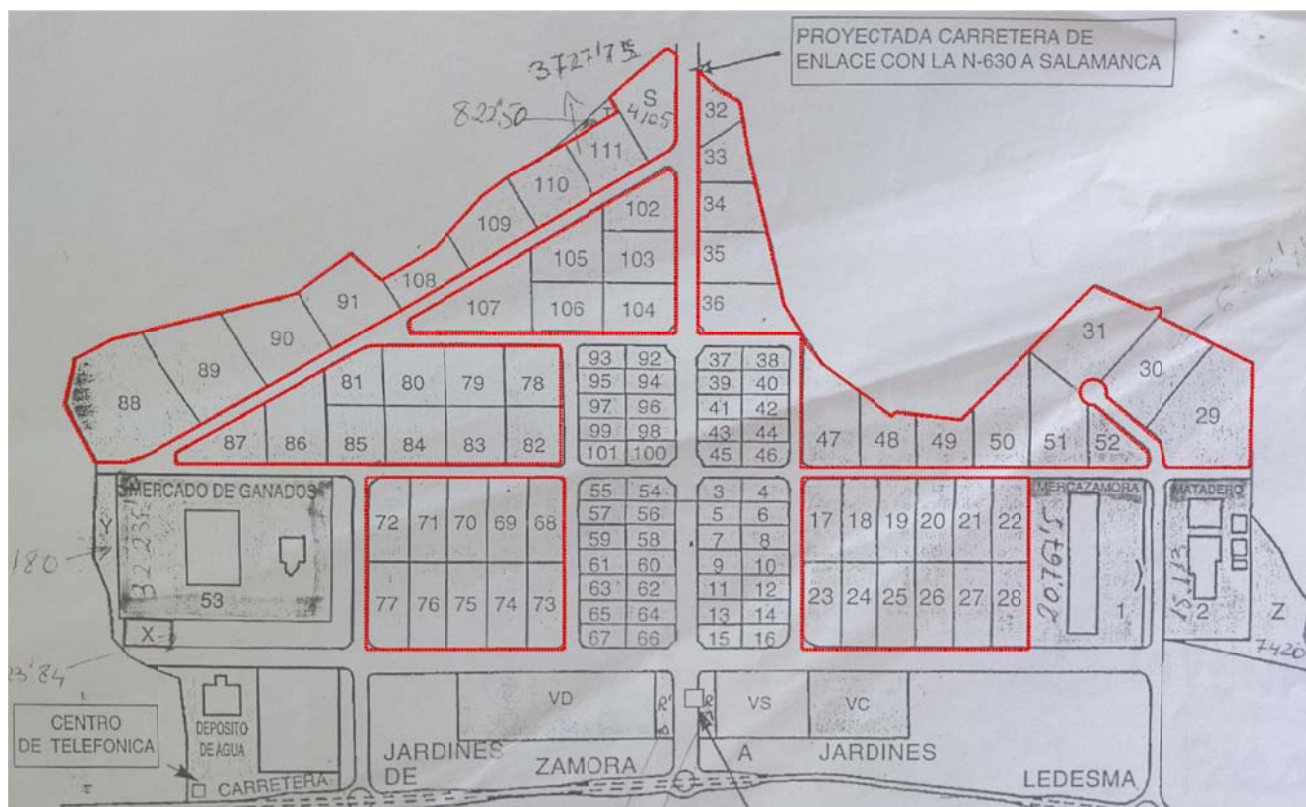
— 8844002TL6984S	— 8943002TL6984S	— 9149003TL6994N
— 8844003TL6984S	— 89430A0TL6984S	— 9149010TL6994N
— 8844004TL6984S	— 8943003TL6984S	— 9149008TL6994N
— 8844005TL6984S	— 8943005TL6984S	— 9149011TL6994N
— 8844006TL6984S	— 8943009TL6984S	— 9249001TL6995S
— 8844011TL6984S	— 8949006TL6984N	— 9249002TL6995S
— 8844012TL6984S	— 8949005TL6984N	— 9249003TL6995S
— 8844013TL6984S	— 8949003TL6984N	— 9249004TL6994N
— 8844001TL6984S	— 8949004TL6984N	— 9249005TL6994N
— 8943008TL6984S	— 8949002TL6984N	— 9249011TL6994N
— 8943007TL6984S	— 8949010TL6984N	— 9249006TL6994N
— 8943006TL6984S	— 8949001TL6984N	— 9249007TL6994N
— 9245105TL6994N	— 9149007TL6994N	— 9249009TL6994N
— 9245104TL6994N	— 9149013TL6994N	— 9247001TL6994N
— 9245106TL6994N	— 9149005TL6994N	— 9247002TL6994N
— 9245107TL6994N	— 9149004TL6994N	— 9247003TL6994N
— 9245102TL6994N	— 9149002TL6995S	— 9247006TL6994N
— 9245101TL6994N	— 9149012TL6995S	— 9249010TL6994N
— 8943001TL6984S	— 9149001TL6995S	

- **Entorno físico y descripción**

Las parcelas que se van a ver afectadas por la modificación que amplía la ocupación de la parcela son las calificadas en el Plan Parcial como:

- **Grado 2**, correspondiente a construcción aislada o adosada a un lindero en parcela de dimensiones comprendidas entre 1.500 m² y 4.000 m².
- **Grado 3**, correspondiente a construcción aislada en parcela de dimensiones superior a 4.000 m².

La mayor parte de ellas tienen construcciones y/o están en uso.



Con una superficie conjunta de 258.937 m².

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)
1 MERCAZAMORA	20.767,50	43	1.294,48	85	3.928,51
2 MATADERO	15.113,00	44	1.292,54	86	5.159,60
3	1.228,00	45	1.254,79	87	2.725,39
4	1.247,00	46	1.280,94	88	11.125,00
5	1.258,00	47	5.978,00	89	7.794,62
6	1.265,00	48	3.520,00	90	5.983,50
7	1.253,87	49	2.814,21	91	5.247,87
8	1.253,00	50	6.472,47	92	1.250,09
9	1.255,00	51	6.347,51	93	1.289,35
10	1.258,00	52	2.521,06	94	3.302,83
11	1.254,00	53 MER. GANADOS	32.235,93	95	1.302,83
12	1.258,00	54	1.232,00	96	1.302,56
13	1.261,70	55	1.248,00	97	1.302,55
14	1.256,00	56	1.261,00	98	1.302,30
15	1.207,82	57	1.260,83	99	1.302,30
16	1.242,61	58	1.262,00	100	1.262,17
17	3.415,00	59	1.263,80	101	1.288,81
18	3.491,00	60	1.261,00	102	3.326,29
19	3.498,47	61	1.260,83	103	3.625,00
20	3.505,55	62	1.262,00	104	3.594,00
21	3.512,72	63	1.264,00	105	3.832,71
22	3.543,00	64	1.261,00	106	3.625,00
23	3.473,00	65	1.260,83	107	5.472,88
24	3.491,00	66	1.214,00	108	2.770,00
25	3.498,47	67	1.244,87	109	4.073,90
26	3.505,55	68	3.488,00	110	3.705,00
27	3.512,72	69	3.549,68	111	3.727,75
28	3.522,62	70	3.550,00	S	4.105,00
29	10.316,00	71	3.550,00	T	822,50
30	6.206,74	72	3.551,57	Y	3.180,00
31	10.747,09	73	3.539,00	Z	7.420,00
32	2.075,41	74	3.551,82	X	1.323,84
33	2.729,00	75	3.552,00	W	23.420,60
34	3.361,00	76	3.553,00	CTN	114,40
35	3.930,25	77	3.542,44	R	1.065,00
36	4.652,75	78	3.930,00	R'	965,00
37	1.247,70	79	3.958,00	Z. VERDE (VV)	63.325,00
38	1.270,00	80	3.954,00	Z. DEPOR. (VD)	13.000,00
39	1.291,86	81	3.226,19	Z. SOCIAL (VS)	6.700,00
40	1.290,00	82	3.875,47	Z. COMER. (VC)	6.700,00
41	1.293,00	83	3.943,00		
42	1.291,00	84	3.929,00		

3. ÁMBITO JURÍDICO.

3.1. Marco Normativo

1. La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones posteriores.
2. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) y sus modificaciones posteriores.
3. El Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, aprobado el 5 de julio de 2011, (ORDEN FYM/895/2011).

3.2. Planeamiento urbanístico de aplicación

La Normativa Urbanística vigente en las parcelas afectadas es:

- **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora** (Zamora) aprobadas definitivamente por acuerdo del 5 de Julio de 2011 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora al amparo de lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- **Plan Parcial del Polígono Industrial "Los Llanos"**, aprobado el 11 de septiembre de 1989, publicado en el BOP de Zamora el 9 de octubre de 1989.
- **1º.- Modificado al Plan Parcial del Polígono Industrial de "Los Llanos"**, mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en mayo de 1992.
- **2º.- Modificado al Plan Parcial del Polígono Industrial de "Los Llanos"**, mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 28 de septiembre de 1995, publicado en el BOP de Zamora el 22 de noviembre de 1995.
- **3º.- Modificación del Plan Parcial del Sector Nº 9 "Los Llanos" en el Epígrafe referido a la Posibilidad de Fuego y Explosión**, por acuerdo de 28 de diciembre de 2016, del Pleno del Ayuntamiento de Zamora, publicado en el BOCYL el 14 de febrero de 2017.

3.3. Fundamentos de derecho.

Según lo establecido en el artículo 58 (Modificaciones) de la LUCyL y el artículo 169 del RUCyL, los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo **se considerarán como modificación** de dichos instrumentos.

La posibilidad contemplada en la legislación urbanística, permite a los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de particulares, ir adecuando su planeamiento urbanístico a las diferentes necesidades que vayan surgiendo en la aplicación del mismo, de modo que estos se ajusten a los requerimientos de sus habitantes.

La necesidad de proceder a la modificación de las Normas aludidas en este documento, viene determinada por la escasez de suelo industrial disponible en el Polígono, a pesar de que existe gran parte de la edificabilidad sin materializar, la dificultad de la aplicación del planeamiento actual debido a la disparidad de criterios con el Plan general y normativa sectorial y la existencia de limitaciones anacrónicas al desarrollo de la actividad industrial en las ordenanzas vigentes.

II. MEMORIA VINCULANTE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO

1.1. Conveniencia de la modificación.

1.1.1. La colmatación del Polígono Industrial de Los Llanos

En la actualidad la práctica totalidad de las parcelas del polígono están ocupadas, realizándose en ellas actividades industriales, como se puede observar en esta ortofotografía:



1.1.2. La paralización del desarrollo del sector SUR-39 "LOS LLANOS AMPLIACIÓN I "

La ampliación del polígono industrial de Los Llanos se aprobó inicialmente en Junta de Gobierno Local del 27/05/2008, este Plan Parcial sigue sin desarrollarse tras más de 17 años. Por todo ello, y dado el gran tiempo transcurrido desde que se comenzó la tramitación, no parece probable que se desarrolle en un futuro cercano, con lo que no existe una posibilidad de disposición de nuevo suelo industrial a corto plazo en las cercanías al Polígono Industrial de los Llanos.

1.1.3. Imposibilidad de materializar gran parte de la edificabilidad asignada a las parcelas Grados 2 y 3.

Las parcelas clasificadas como Grado 2 y Grado 3 tienen asignado:

- Un índice de edificabilidad de 0,90 m²/m².
- Una superficie máxima ocupable del 60%.

La aplicación de estos parámetros implica que **solo el 66 % de la edificabilidad se puede materializar en planta baja (uso nave industrial)**. La única manera de materializar el 33 % de la edificabilidad que resta es construyendo en planta 1º y 2º. Es decir, que el 33% de la edificabilidad de estas parcelas no se pueden dedicar a usos productivos (industriales) si no a administrativos, por ejemplo.

En los otros dos Polígonos Industriales existentes en el Municipio las ordenanzas de aplicación indican a este respecto:

- Polígono Industrial de la Hiniesta (el **93,3 %** de la edificabilidad se puede materializar en planta baja (uso nave industrial)) :
 - o INDUSTRIA LIGERA O PAREADA (1.500 m² < S < 4.000 m²):
 - Ocupación máxima: 70%
 - Edificabilidad máxima: 0,75 m²/m²
 - o INDUSTRIA AISLADA O GENERAL (S < 4.000 m²):
 - Ocupación máxima: 70%
 - Edificabilidad máxima: 0,75 m²/m²
- Polígono Industrial de la Hiniesta Ampliación (el **100 %** de la edificabilidad se puede materializar en planta baja (uso nave industrial)) :
 - o PARCELA PARA TIPOLOGÍA MEDIA-AISLADA (1.500 m² < S < 5.000 m²):
 - Ocupación máxima: 65%
 - Edificabilidad máxima: 0,65 m²/m²
 - o PARCELA PARA TIPOLOGÍA GENERAL-AISLADA (S < 5.000 m²):
 - Ocupación máxima: 55%
 - Edificabilidad máxima: 0,55 m²/m²

Por ello, consideramos conveniente flexibilizar la materialización volumétrica de la edificabilidad existente de las parcelas con Grados 2 y 3, **permitiendo una superficie máxima ocupable del 75% (igual que la permitida para las parcelas Grado 1)**. Lo cual supondría que el 83,33 % de la edificabilidad se podría materializar en planta baja (uso nave industrial).

El resto de parámetros de ordenación (edificabilidad, altura máxima, nº de alturas, retranqueos, nº de plazas de aparcamiento,...) NO sufren alteración alguna.

1.1.4. Dificultades de implantación y desarrollo de actividades industriales

La implantación y desarrollo de las actividades industriales en las parcelas necesita instalaciones (entre otras nuevos centros de transformación para satisfacer mayores demandas energéticas) para su funcionamiento, que con la ordenanza actual no se pueden ubicar en las zonas de retranqueo, a pesar de que los centros de transformación definidos en el Plan Parcial estaban situados en esas zonas. Así se instalaron durante las obras de urbanización y así es como se recibió la urbanización del polígono.

Se precisa corregir este punto de la ordenanza para que se permita el emplazamiento de las instalaciones de suministros urbanos en los frentes de las parcelas, con acceso directo desde la vía pública, y así facilitar el mantenimiento a las empresas suministradoras (electricidad, gas, agua...).

También para el desarrollo de las distintas actividades industriales, en determinadas ocasiones, se necesitan más de un acceso a las parcelas o de dimensiones mayores de 7 m, por lo cual debería establecerse un criterio claro para poder justificar su instalación.

1.1.5. Prohibición del uso deportivo como actividad económica en algunas parcelas

En las parcelas de Grado 3 (las de mayor superficie y con gran industria aislada) el uso deportivo está permitido, mientras que en las de Grado 1 y 2 (pequeña, mediana y gran industria) está prohibido. No parece justificada esta prohibición puesto que el uso deportivo es compatible con cualquier otro uso urbano (incluidos los industriales) y permitir su implantación en todos los tipos de parcela facilitaría el desarrollo de la actividad económica.

1.1.6. Adaptación de criterios obsoletos a los fijados en el Plan General y otras normas

Hay ordenanzas en el Plan Parcial que han quedado obsoletas.

1.2. Justificación del interés público

Se acredita el interés público de las modificaciones propuestas porque:

- Facilitará el desarrollo y consolidación de las empresas ya ubicadas en el polígono industrial de Los Llanos, que se encuentran en expansión de actividad y que actualmente carecen de suelo donde poder hacerlo en esa localización, por la colmatación del polígono, al permitir materializar en planta baja la edificabilidad existente.
- Proporciona mayor diversidad de uso de las parcelas al permitir el uso deportivo en los Grados 1 y 2.
- Facilita la implantación y el desarrollo de los procesos industriales al permitir determinadas instalaciones en la zona de retranqueo y al clarificar los criterios para la instalación de puertas de parcela de grandes dimensiones.
- Simplifica y clarifica los criterios de aplicación de las ordenanzas remitiéndolas al Plan General o a otras normativas técnicas.

- Es coherente con la estrategia de Lucha Contra el Cambio Climático al facilitar el uso eficiente de los recursos existentes (edificabilidad), es decir el uso eficaz del suelo urbano industrial actual, evitando el consumo de suelo rústico y reduciendo por ello la huella de carbono.
- Contribuirá al dinamismo económico, social y demográfico del municipio (Zamora capital en los últimos años está perdiendo población) con la generación de nuevos puestos de trabajo, mantenimiento de los puestos de trabajo existentes y aumentando la actividad productiva.

2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.

Como se ha indicado con anterioridad, esta propuesta de Modificación Puntual se redacta con el objeto de modificar los siguientes parámetros de ordenación detallada:

1. Desarrollar la justificación de los accesos a las parcelas mayores de 7m.
2. Asimilar las características de los vallados a los definidos en el PGOU.
3. Permitir en el espacio de retranqueo las instalaciones de suministros urbanos homologadas por las compañías suministradoras, además de permitir las instalaciones bajo rasante.
4. Incluir el uso deportivo como uso compatible en los Grados 1 y 2.
5. Aumentar la superficie ocupable del 60% al 75 % en los Grados 2 y 3.
6. Suprimir los apartados que ya se regulan en otras normativas o reglamentos.
7. Remitir a lo especificado en la Revisión del PGOU vigente u otras normativas de aplicación.

2.1. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO

Se muestra a continuación los artículos de la ordenanza que se modifican en dos columnas. En la izquierda el estado actual y en la derecha el propuesto (en color rojo lo que se elimina, en color azul lo que se añade), entendiendo el estado actual como el vigente constituido por las ordenanzas del Plan Parcial del Polígono Industrial "Los Llanos" y sus modificaciones posteriores de 28 de septiembre de 1995 y de 28 de diciembre de 2016:

II.2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por la Ley del Suelo (Art. 15) y el Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII del título I), debiendo cumplirse igualmente las condiciones especificadas para ellos por el Plan General de Ordenación, así como las que se deriven del presente Plan Parcial. En el desarrollo de las previsiones del Plan Parcial, los proyectos de Urbanización podrán abarcar una o varias etapas, pero teniendo en cuenta que la totalidad de las mismas formen un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en etapas de actuación. Las condiciones mínimas que deben reunir las infraestructuras de servicios, en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las especificadas en los apartados siguientes.	(Se suprime por innecesario)
---	------------------------------

II.2.4.1. Urbanización de viales

Para el dimensionamiento de la red viaria, se consideran los siguientes ratios de tráfico:

- 40 ejes equivalentes por Hectárea y día, para vehículos pesados.
- 6 turistas/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

Las secciones transversales serán las que se definen en el **Plano 2.3.1. - Red viaria, alineaciones y rasantes.**

La sección de pavimento de calzada recomendada es la siguiente: plataforma compactada tipo E-2 según Norma; 15 cm de subbase granular; 25 cm de base granular y doble tratamiento superficial en capa de rodadura de 4 cm de espesor cada una.

Las aceras serán pavimentadas con loseta de cemento comprimido, recibidas con mortero de cemento, y una capa de hormigón reglado y ruleteado de 15 cm. de espesor como mínimo. El remate de las aceras será con bordillo de hormigón prefabricado de 17 x 28 cm. de sección.

Las aguas pluviales se recogerán a ambos lados de la calzada, para lo cual se preverá una pendiente transversal del 2% desde el centro de la calzada hacia las cunetas laterales.

II.2.4.2. Red de abastecimiento de agua

- **Condiciones para el cálculo:** Para el cálculo de caudales, se supone un consumo, por todos los conceptos, que no sea inferior a 60 m³/Ha.día para las parcelas de uso industrial y equipamiento y de 1 l/seg. y Ha. para las zonas verdes, considerando también un mínimo de 30 l/hab.día para el consumo humano, considerando una población media de 100 hab./Ha.habitable. Se considerará un coeficiente de punta igual a 2,4. La presión mínima de trabajo de las tuberías será de 10 atm. La velocidad máxima admisible será de 1,5 m/seg. No podrá haber hidrantes (bocas contra incendios) con presión inferior a 50 m.c.a.
- **Condiciones constructivas:** Las conducciones serán de Polietileno de alta Densidad o de fundición, las tuberías irán enterradas bajo las aceras o zonas verdes, a una profundidad no inferior a 1,00 metro. Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes (cada 50 metros o en el centro del tramo de calle, cuando éste tenga menos de 50 metros).

II.2.4.3. Red de alcantarillado

- Será una **red unitaria** (así determinada con criterios de economicidad al pretender ofrecer suelo industrial al precio más bajo posible, a pesar de que el Plan General sugiere la solución separativa), situada por debajo del viario (bajo aceras) a profundidades y pendientes necesarias para poder acometer a la red existente y siempre a profundidad superior a 1,50 m.
- **Condiciones para el cálculo:**
 - Se considerará un vertido de aguas residuales igual al 85% de la aportación total de agua y un caudal mínimo de 0,4 veces el caudal medio y un máximo de dos (2) veces el caudal medio.
 - Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se adoptará como coeficiente de escorrentía el valor 0,50 para las zonas parceladas, 0,85 para viales y aceras y 0,10 para las zonas verdes. Como aguacero tipo se considerará el siguiente:
 - $r = 70$ l/seg. y Ha (caudal)
 - $T = 20$ minutos (duración)
 - $n = 1$ (frecuencia)
 - Como coeficiente de tiempo se adopta el valor 1,0.

• La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,5 y 3 m/seg. - Condiciones constructivas: • Las tuberías serán de fibrocemento u hormigón centrífugo, con un diámetro mínimo de 30 cm., dispuestas sobre cama de arena, y solera de hormigón en los casos de cruce de calles. • Se colocarán pozos de registro en todos los cambios de dirección y pendiente, así como en aquellos puntos intermedios que sea preciso para que la separación entre dos pozos consecutivos sea inferior a 50 m. • Se colocarán arquetas de registro en cada acometida a la red de saneamiento. • En cabecera de los colectores se dispondrán cámaras de descarga para un caudal de 20 l/seg. • La profundidad mínima de la red será de 1,50 metros. • No se admitirán fosas sépticas, debiéndose efectuar todos los vertidos a la red municipal, siendo exigible la depuración previa de los vertidos procedentes de industrias químicas u otras de algún modo contaminantes, de conformidad con las disposiciones del Ministerio de Industria y Energía y la Norma Tecnológica NTE-ISO/L974. II.2.4.4. Red de energía eléctrica • El consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación será de 75 Kw/Ha de terreno útil (descontando viales, exclusivamente). • Para la fijación de las potencias de paso se aplicará un coeficiente de simultaneidad de 0,80. • El suministro de energía se ha previsto en Baja Tensión (380 v) y con unas potencias estimadas por cada parcela. Si se demandara mayor potencia de la estimada en alguna parcela o se solicitara suministro en Alta Tensión (13,2 Kv), la red está preparada para ello, pero el solicitante deberá destinar una caseta en su parcela para un centro de transformación y abonar por su cuenta este centro y la línea de acometida para el suministro demandado. • La red de alta tensión (AT) y media tensión (MT) será aérea fundamentalmente, con conductores de aluminio-acero. Existen tramos definidos como subterráneos en los Planos 2.4. - Red de Energía eléctrica -, y que deberán realizarse según se define en el Anejo específico. • La red de baja tensión (BT) será aérea fundamentalmente. En los casos en que se determine sea subterránea (salidas de Centros de Transformación y cruces), se recomiendan los conductores con cables de cobre con aislamiento y envoltorio de Polietileno o PVC. • El cálculo de la red de distribución de Baja Tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, las Normas Tecnológicas de la Edificación, así como las Normas particulares de la Compañía Eléctrica. • El terreno ocupado por los Centros de Transformación será de propiedad pública cuando estén al servicio del sector. En el caso de ser utilizados para una única parcela, se dispondrán en dicha parcela. • Los Centros de Transformación se dispondrán en casetas prefabricadas especiales de 7,00 m. de frente, 4,00 m. de fondo y 3,50 m. de altura, en los que se prevén potencias de 1.260 KVA. Estos aspectos y los correspondientes a los demás Centros de Transformación se concretan en el Anejo específico.	
--	--

- La tensión primaria será 220 v. y la secundaria 380 v.
- La separación de cualquier elemento constructivo o de cerramiento respecto de las líneas aéreas de media tensión (13,2 Kv) se ajustará a las siguientes medidas: un mínimo de 8,0 m. a los conductores (al tener en cuenta no solo los 5,0 m. prescritos de separación al conductor más próximo, sino además los 3,0 m. debidos al máximo desplazamiento de la cadena de aisladores y del conductor más próximo por el viento), y un mínimo de 4,5 m. al eje del apoyo, medido éste en horizontal.

II.2.4.5. Red de alumbrado público

- La red de alumbrado será fundamentalmente aérea, utilizando en la medida de lo posible los postes de la línea aérea de Baja Tensión para soporte de luminarias y tendido de cables. Los tramos subterráneos definidos como tales en el Plano correspondiente discurrirán por debajo de las aceras.
- Se dotará a la instalación de equipos de ahorro de energía que permitan reducir su potencia luminosa al 50% cuando sea conveniente.
- La instalación cumplirá el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y en concreto la Norma MI-BI-009.
- Los centros de mando se situarán en un lugar de la escena urbana que no ocasione intrusiones visuales.
- El diseño de los elementos de la red deberá prever una vida económica superior a 15 años.
- Se exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias herméticas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación.
- Las características mínimas que deberán cumplir aparecen en el **Cuadro II.2.4.5.1.**
- Se recomienda el uso de lámparas de vapor de sodio de alta presión o de vapor de mercurio, color corregido, de 220/400 W Ó 220/250 W. El Proyecto de Urbanización deberá definir todas las características de potencia, secciones, intensidad y caídas de tensión de la red de alumbrado, así como las características de columnas y luminarias o globos.

CUADRO II.2.4.5.1.: CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DEL ALUMBRADO

PARÁMETROS	TRÁFICO RODADO		PEATONES	
	Adecuado	Exigencias de Seguridad	Exigencias de Seguridad	Zonas Exclusivas
Iluminaria	25 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad min/med.		1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento (*)		SCO	NCO	
Temp. de color correlacionada		4.000 K	4.000 K	

(*) (Normas MV 1.965)

II.2.4.6. Otros servicios

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir, al menos, la ejecución de la obra civil necesaria para la posterior implantación de los servicios de telefonía y telemática (tubos pasa-redes, arquetas y registros). Dichas redes irán preferiblemente enterradas, cumpliendo su diseño las especificaciones técnicas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

II.2.4.7. Jardinería

Las zonas verdes de uso público se ajardinarán con arbustos y arbolado de especies autóctonas de la zona y tales que su implantación pueda realizarse mediante tratamiento sencillo de los suelos y su conservación sea económica. Así mismo, será obligatoria la plantación de arbolado en las vías de más de 14 m. de anchura y en las calles o caminos peatonales.

Los parques y jardines de uso público dispondrán de caminos-

accesos de 2,40 m. de ancho mínimo y pavimentado con material duro y no resbaladizo o, en su defecto, de tierra compactada. Los desniveles que existan se salvarán por medio de rampas con pendiente máxima del 5%. II.2.4.8. Red peatonal Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones serán duros y no resbaladizos. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada rebajando la acera al nivel de ésta última y dando a la acera forma de badén, quedando un escalón de una altura de 2 cm. como máximo. Este badén será de un ancho igual al del paso de peatones, con un mínimo de 2 m. Las aceras junto al carril de aparcamiento se ensancharán ocupando el mismo antes de las intersecciones, en una longitud de 5,0 m. desde el punto ficticio de encuentro de la prolongación de los dos bordillos de acera de las calles que se interceptan, evitando así en ese espacio el estacionamiento de vehículos. La señalización vertical y los elementos de amueblamiento urbano se dispondrán de modo que no interfieran el tránsito de peatones. II.2.4.9. Supresión de barreras arquitectónicas En todas las obras comprendidas en el Proyecto de Urbanización deberán adoptarse las medidas necesarias para garantizar la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso de minusválidos al uso de las instalaciones que se implanten en su ámbito. En particular se tendrán en cuenta las especificaciones siguientes: a) Siempre que se salve un desnivel mediante escaleras, se deberá disponer una rampa anexa de anchura mínima de 1,50 m y pendiente no superior al 5% (excepcionalmente, y de forma justificada, podrá incrementarse la pendiente hasta el 10%). b) Ningún acceso transitable tendrá una anchura inferior a 1 m. c) Se dispondrán baldosas especiales en la pavimentación de pasos de peatones, escaleras o rampas y accesos en general a fin de orientar la circulación de invidentes.	
II.3.1.1. Accesos a las parcelas El ancho de cada acceso no será superior a 7 (siete) metros pudiendo, en casos excepcionales y debidamente justificados, admitirse dimensiones superiores. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de las edificaciones.	II.3.1.1. Accesos a las parcelas El ancho de cada acceso no será superior a 7 (siete) metros pudiendo, en casos excepcionales y debidamente justificados, admitirse dimensiones superiores, <i>en base a las necesidades de las actividades a desarrollar (acceso de vehículos de gran tamaño, acceso a muelles de carga para varios vehículos, para facilitar el tránsito de un elevado número de vehículos en la parcela...).</i> El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de las edificaciones.
II.3.1.2. Accesibilidad de las edificaciones El espacio libre privado desde el que se accede a las edificaciones deberá tener en la línea de contacto con el viario público, rasantes coincidentes con un ancho mínimo de 5 metros y, además, deberá ser posible la accesibilidad hasta el edificio de ambulancias y coches de recogida de basuras. El espacio libre intermedio de acceso deberá cumplir las especificaciones señaladas en estas Ordenanzas en orden a la supresión de barreras arquitectónicas.	<i>(Se suprime por innecesario)</i>
II.3.1.3. Construcciones en parcelas Se prohíbe emplear las vías públicas como depósitos de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.	<i>(Se suprime por innecesario)</i>

II.3.1.4. Aparcamientos en la vía pública Se podrá computar, a efectos de los exigidos en el Artículo 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, un aparcamiento en línea por cada 4,5 metros lineales del espacio destinado a este uso, señalado en los Planos. Se descontarán, a efectos del cómputo, 1,5 plazas de aparcamiento por cada acceso a parcela que tenga que quedar libre, si la banda de aparcamiento resulta estar junto a la misma acera. La banda o línea de aparcamientos, de ser única en una calle, se dispondrá junto a la acera opuesta a la que den frente un mayor número de parcelas, con objeto de que la determinación del punto anterior haga descontar el menor número posible de plazas en el total del Polígono. Esto aplaza, hasta que esté desarrollado el Proyecto de Urbanización correspondiente, la estimación del número de plazas de aparcamiento en la vía pública, ya que cualquier cifra establecida en este momento carecería de precisión. En cualquier caso, se cubre sobradamente la dotación de aparcamientos establecida como mínima a nivel global por el Reglamento de Planeamiento en sus Artículos 45.1.f, 52.3 y Anexo, superándose con creces el índice de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, computando las anejas a Red Vial y las interiores de parcela.	(Se suprime por innecesario)
II.3.2.1. Medición de alturas Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical en metros. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos. Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta desde la rasante de la calle, en el punto medio del frente de fachada, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de naves que no dispongan de forjado bajo cubierta, la altura se medirá hasta el alero de la cubierta. Cuando la parcela de frente a dos o más vías públicas que formen esquina o chaflán, la altura de la edificación se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, admitiéndose la prolongación de la mayor altura sobre la fachada de menor altura en una distancia no superior a 8 m. Si la parcela dispusiera de frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, la altura se tomará como si se trataran de edificios independientes, pudiendo mantener la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías.	II.3.2.1. Medición de alturas Para la medición de alturas se estará a lo dispuesto en los artículos 26 a 30 de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.

II.3.2.2. Construcciones por encima de la altura Con carácter general se admiten las siguientes construcciones y medidas máximas por encima de la altura definida en el apartado anterior: a) La cubierta definitiva del edificio que, desde el borde superior del alero, situado como máximo a 0,35 metros por encima de la cara inferior del forjado de cubierta, tendrá una pendiente no superior a 45°. La cumbrera del tejado no se elevará, con respecto a la altura máxima de la edificación, más de 3,00 metros para edificios de menos de tres plantas, y de 4,00 metros para el resto. El Ayuntamiento podrá autorizar una altura de cumbrera mayor cuando se justifique su necesidad convenientemente. b) Los antepechos, barandillas, parapetos o remates de protección de cubiertas planas o inclinadas, sin que puedan tener más de 1,00 metros por encima de la altura máxima en caso de obra de fábrica. c) Los remates de cajas de escalera, ascensores, depósitos y otras instalaciones similares que, en todo caso, no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del tejado, y que estarán rematados del plano de fachada un mínimo de cuatro metros. Los volúmenes de estos elementos se preverán a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación. d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.	II.3.2.2. Construcciones por encima de la altura Con carácter general se admiten las siguientes construcciones y medidas máximas por encima de la altura definida en el apartado anterior: a) La cubierta del edificio según se define en el artículo 38.- Apartado 2) de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya. b) Los antepechos, barandillas, parapetos o remates de protección de cubiertas planas o inclinadas, sin que puedan tener más de 1,00 metros por encima de la altura máxima en caso de obra de fábrica. c) Los remates de cajas de escalera, ascensores, depósitos y otras instalaciones similares que, en todo caso, no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del tejado, y que estarán rematados del plano de fachada un mínimo de cuatro metros. Los volúmenes de estos elementos se preverán a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación. d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.
II.3.2.3.1. Sótanos Se entiende por sótano toda planta, tenga o no aberturas, cuyo suelo se encuentre en todos sus puntos, a más de 1,60 m. por debajo de la cota media de rasante del vial de acceso al edificio en caso de edificación cerrada, o de la cota media de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación en caso de edificación abierta. Los usos posibles, que serán los establecidos en el Plan General, serán autorizados si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en esos eventos. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros.	II.3.2.3.1. Sótanos Para la regulación de las plantas de sótanos se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.
II.3.2.3.2. Semisótanos Se entiende por semisótano toda planta, tenga o no aberturas, cuyo suelo se encuentre en todos sus puntos, entre 1,60 m y 0,80 m por debajo de la cota media de rasante del vial de acceso al edificio en caso de edificación cerrada, o de la cota media de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación en caso de edificación abierta. Los usos posibles, que serán los establecidos en el Plan General, serán autorizados si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en esos eventos. La altura libre mínima de la planta semisótano será de 2,80 metros en el caso de usos comerciales y de almacén, y de 2,60 metros en el caso de oficinas.	II.3.2.3.2. Semisótanos Para la regulación de las plantas de semisótanos se estará a lo dispuesto en el artículo 32 de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.
II.3.2.3.3. Planta baja Será planta baja la primera planta, ya sea diáfana o cerrada, que se sitúa por encima de la planta sótano, real o posible según definición dada por estas Normas. La altura libre mínima de la planta baja nunca será inferior a 2,80 metros en el caso de usos comerciales, almacenes, etc., y 2,60 metros en caso de viviendas u oficinas.	II.3.2.3.3. Planta baja Para la regulación de las plantas bajas se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.

II.3.2.3.4. Altillos Es la planta que tiene el forjado de suelo situado entre los planos de suelo y techo de la planta baja, separada un mínimo de tres metros del plano de fachada de acceso. La superficie útil del altillo no será mayor del 60% de la total en planta baja, condición que también se debe cumplir en relación al local al que esté adscrito, siendo obligatoria la vinculación al mismo uso que la planta baja. La altura libre por encima y por debajo del altillo no podrá ser inferior a 2,20 metros.	II.3.2.3.4. Altillos Para la regulación de los altillos se estará a lo dispuesto en el artículo 34 de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.
II.3.2.3.5. Planta piso Es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre se determina en función de su uso y de las condiciones que se establecen en cada ordenanza.	II.3.2.3.5. Planta piso Para la regulación de las plantas de piso se estará a lo dispuesto en el artículo 35 de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.
II.3.2.3.6. Planta bajo cubierta Es aquella situada entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta. En las plantas bajo cubierta utilizables para viviendas, los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán como mínimo de 1,20 metros de altura libre.	II.3.2.3.6. Planta bajo cubierta Para la regulación de las plantas de bajocubierta se estará a lo dispuesto en el artículo 37 de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.
II.3.2.5. Condiciones de los patios de luces Se entiende por patios de luces aquellos espacios no edificados situados dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinados a permitir la iluminación o ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y, exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario se denominará patio cerrado. Los patios de luces abiertos deberán cumplir la siguiente relación: $L > 1,5 P$ Siendo P su profundidad desde el plano de fachada y L la longitud del frente que abre a la misma. Los patios de luces cerrados deberán cumplir las siguientes dimensiones: a) Si el patio tiene huecos destinados a locales de trabajo, deberá poder inscribirse en su planta un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan. b) En caso de que los huecos correspondan a zonas de paso o almacenes, los patios deberán componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. c) La dimensión mínima será de 4 m.	II.3.2.5. Condiciones de los patios de luces Para la regulación de las condiciones de los patios de luces se estará a lo dispuesto en los artículos 41 a 47 de la Revisión del PGOU y en las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación o en la normativa que las pudiera sustituir.

II.3.2.6. Condiciones y dotaciones en locales y edificios II.3.2.6.1. Condiciones de iluminación y ventilación Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm. del suelo. Se autoriza la ventilación forzada de locales que no sean de trabajo, como almacenes, etc. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación. II.3.2.6.2. Abastecimiento de agua Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la N.T.E. IFA/1975. "Instalaciones de fontanería: Abastecimiento" y además cumplirán las siguientes condiciones: 1. La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso. 2. La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso y la no exposición a las heladas de ningún tramo de éstas. 3. La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos. En caso de que la demanda de parcela fuese superior a la dotación de suministro, será necesario por parte del usuario y a su costa, la instalación de un depósito regulador interior que garantice sus necesidades particulares. II.3.2.6.3. Red de Saneamiento Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio o parcela, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan directamente a la calle o a espacios públicos exteriores. Las instalaciones de saneamiento de los edificios enlazarán con la red del Polígono Industrial y cumplirán las correspondientes Normas Técnicas del MOPU, y además las siguientes condiciones: 1. Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida. 2. La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual a 1,5%. 3. Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado. 4. Se dispondrá una arqueta separadora de arenas o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas que contengan arenas o grasas. 5. Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos. 6. Los casos de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, definidas como tales por la Legislación vigente, deberán atenerse a lo establecido por ella en materia de depuración de residuos, tomando las medidas oportunas antes de conectar con la red general del polígono, hasta que los índices de contaminación del efluente alcancen valores aceptables por la ley en cada materia. II.3.2.6.4. Red eléctrica Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general del polígono.	II.3.2.6. Condiciones y dotaciones en locales y edificios Todas las edificaciones que se realicen al amparo de esta normativa deberán observar las medidas que al respecto de las condiciones y dotaciones en locales y edificios se contengan en el PGOU (artículos 48 a 56), en el Código Técnico de la Edificación y en las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación o en la normativa que las pudiera sustituir y/o desarrollar.
---	---

II.3.2.7. Condiciones de seguridad II.3.2.7.1. Protección contra incendios Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios. (NBE-CPI-82). II.3.2.7.2. Protección contra el rayo Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien, cuando por su destino existan riesgos de accidentes por rayos. II.3.2.7.3. Protección en antepechos y barandillas Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m de altura o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm., y si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cm. y, si están provistas de barroses verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a 12 cm.	II.3.2.7. Condiciones de seguridad Todas las edificaciones que se realicen al amparo de esta normativa deberán observar las medidas que al respecto de las condiciones de seguridad se contengan en el PGOU (artículos 63 y 64), en el Código Técnico de la Edificación y en las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación o en la normativa que las pudiera sustituir y/o desarrollar.
II.3.2.8. Condiciones constructivas II.3.2.8.1. Cimentaciones Serán objeto de estudio detallado, conforme al Decreto 462/1.971, artículo primero letra A núm. 2, las características del terreno y las hipótesis en que se basa el cálculo de la cimentación de los edificios. El proyectista justificará el tipo de cimentación elegido, teniendo en cuenta no solo la capacidad portante del terreno, sino también de modo especial, los asientos que se espera obtener, considerando la influencia de los edificios colindantes, existentes o futuros. Estos asientos no excederán de 5 cm. en ningún caso y cuando se prevea que el asiento local se alcance en un periodo más largo que el de la construcción, se dispondrán las medidas oportunas para garantizar que no se produzcan roturas en las acometidas de los servicios, ni en el acerado. En caso de que, pese a haberse tomado estas medidas, se produjesen daños en los servicios mencionados, deberán ser subsanados con cargo al propietario del inmueble. II.3.2.8.2. Aislamiento térmico Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía así como en la Norma Básica de la Edificación CT-79.	II.3.2.8. Condiciones constructivas Todas las edificaciones que se realicen al amparo de esta normativa deberán observar las medidas que al respecto de las condiciones constructivas se contengan en el Código Técnico de la Edificación y en las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación o en la normativa que las pudiera sustituir y/o desarrollar.
II.3.3.1. Fachadas y medianerías El acabado o revestimiento de las fachadas y medianerías, cualquiera que sea el material empleado, será a base de tonos dentro de la gama de tierras o blancos. Las empresas que se asienten en el Polígono estarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación. Se tratarán las fachadas laterales y posteriores con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.	II.3.3.1. Fachadas y medianerías Se estará a lo dispuesto en el Título II, Capítulo 5º. Condiciones Estéticas, de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU y al Artículo 17. Deber de adaptación al entorno, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, o en la normativa que las pudiera sustituir.

II.3.3.3. Cerramientos Tanto el lindero frontal, como los laterales y posterior, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cerrarse con puertas practicables diáfanos y altura mínima de 2 m. El tipo de cerca será de tela metálica de simple torsión galvanizada, apoyada sobre postes de sección circular igualmente galvanizados y separados entre sí un máximo de tres metros, con tres hiladas de alambre de espino, y sobre basamento macizo de hormigón de 0,50 m de altura. La altura media total de la cerca será de 2,30 m contados desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o lindero. En el caso de que por las características requeridas por el tipo de industria que pretenda asentarse en este Polígono, no pudieran cumplirse las condiciones que para estos cerramientos se especifican, y tal como se especificó para cualquiera de las condiciones estéticas, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar otra, previo informe técnico justificativo, visado por el Colegio Oficial correspondiente. La separación de cualquier elemento de cerramiento respecto de las líneas aéreas de media tensión (13,2 Kv) se ajustará a las siguientes medidas: un mínimo de 5,0 m a los conductores, y un mínimo de 4,5 m al eje del apoyo, medido éste en horizontal.	II.3.3.3. Cerramientos Excepto en los lugares de acceso, los linderos perimetrales se materializarán con cerramientos ciegos de 60 cm de altura, con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, y tratamiento exterior mediante enfoscado o cualquier otro material con acabado visto y siempre en colores acordes con la zona, completados mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros (en todo caso no se consideran estéticamente admisibles los cerramientos de malla de simple torsión ni de alambre de espino).
II.3.3.4. Tratamiento de los espacios libres Los espacios libres de parcela resultantes de los retranqueos de la edificación a los linderos y de la aplicación de la regla de ocupación máxima podrán utilizarse como aparcamiento pavimentado, pudiendo tolerarse su cubrición con marquesinas con un vuelo máximo de 2 m en proyección horizontal, abiertos por su frente y laterales. Queda prohibido utilizar estos espacios como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar, provisional o definitiva. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas, se complementen como espacios ajardinados.	II.3.3.4. Tratamiento de los espacios libres Los espacios libres de parcela resultantes de los retranqueos de la edificación a los linderos podrán utilizarse como aparcamiento pavimentado, pudiendo tolerarse su cubrición con marquesinas con un vuelo máximo de 2 m en proyección horizontal, abiertos por su frente y laterales. Queda prohibido utilizar estos espacios como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar, provisional o definitiva que no esté soterrada, excepto para las instalaciones de suministros urbanos homologados por las compañías distribuidoras. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas, se complementen como espacios ajardinados.
II.3.4.3.3. Situaciones Se entiende por Situación relativa, cada una de las diferentes posibilidades de separación entre industrias. Situación A: En naves o edificios industriales o almacenes exentos o adosados. En el caso de presentarse adosados a edificios situados en otras parcelas y de distintos propietarios, las paredes de separación con los predios colindantes, a partir de cien metros, deben dejar un espacio libre medio de 15 cm. sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que se dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y de protección superior correrán a cargo de los propietarios de ambos edificios. Situación B: En edificios industriales o de almacenes aislados de otros vecinos.	II.3.4.3.3. Situaciones Se entiende por Situación relativa, cada una de las diferentes posibilidades de separación entre industrias. Situación A: En naves o edificios industriales o almacenes exentos o adosados. Situación B: En edificios industriales o de almacenes aislados de otros vecinos.

II.3.4.3.4. Limitaciones por sus efectos A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades industriales, se incluyen a continuación las siguientes limitaciones: 1. Medidas de Protección contra Incendios. Todas las edificaciones que se realicen al amparo de esta normativa deberán observar las medidas que al respecto de la prevención y protección de incendios se contengan en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales, en el Código Técnico de la Edificación y en las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación o en la normativa que las pudiera sustituir y/o desarrollar. 2. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. 3. Ruidos. El ruido se medirá en decibelios A (escala ponderada A) y se señalan dos límites: nivel sonoro máximo exterior y nivel sonoro máximo interior que no podrán superarse por el desarrollo de la actividad, en función de su Categoría y Situación según se refleja en el Cuadro II.1. La medición se realizará en los lugares de observación siguientes: 1. Nivel sonoro máximo exterior: Se mide en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere. 2. Nivel sonoro máximo interior: Se mide en el interior del local con ventanas abiertas, a una distancia interior de la abertura igual a la menor de las dimensiones de la misma. Se entenderá por noche el periodo comprendido entre las 22 h. y las 8 h. 4. Contaminación atmosférica y olores. Las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1.972, y las Órdenes Ministeriales subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1475 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976). No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.	II.3.4.3.4. Limitaciones por sus efectos A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades industriales, se incluyen a continuación las siguientes limitaciones: 1. Medidas de Protección contra Incendios. Todas las edificaciones que se realicen al amparo de esta normativa deberán observar las medidas que al respecto de la prevención y protección de incendios se contengan en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales, en el Código Técnico de la Edificación y en las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación o en la normativa que las pudiera sustituir y/o desarrollar. 2. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. 3. Ruidos. Todas las edificaciones que se realicen al amparo de esta normativa deberán observar las medidas que al respecto de ruidos se contengan en la Ley 37/2003 del Ruido y la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, en el Código Técnico de la Edificación y en las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación o en la normativa que las pudiera sustituir y/o desarrollar. 4. Contaminación atmosférica y olores. Las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley 34/2007 de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera y en las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación o en la normativa que las pudiera sustituir y/o desarrollar. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
--	--

II.3.4.3.5. Vertidos y saneamiento Las condiciones y límites de composición del efluente a la red de saneamiento del Polígono Industrial se ajustarán a las características siguientes: a) Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro y la D.B.O. (Demanda Biológica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto, absorbido en cinco días a 18 grados Centígrados. El nitrógeno expresado en N y (NH4) no será superior a 10 y 15 mg. por litro, respectivamente. b) No se admitirá ningún tipo de sustancia que supongan la posible obstrucción del alcantarillado o que puedan reaccionar en el mismo. c) El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades. d) La temperatura de los vertidos será inferior a 40 grados Centígrados, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite. e) Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halogenos. En consecuencia, las industrias dispondrán en el interior de su parcela los elementos necesarios para efectuar el tratamiento de las aguas residuales que permita que las mismas cumplan las anteriores limitaciones. El Proyecto de edificación deberá contener las especificaciones para la depuración de dichos elementos, así como su ubicación en la parcela. No se admitirá la acumulación de desechos industriales ni de cualquier otro tipo en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.	II.3.4.3.5. Vertidos y saneamiento Se estará a lo dispuesto en el Art. 73. 1) d. 4.- Vertidos y saneamiento, de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU y en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales o en la normativa que las pudiera sustituir.																																																							
II.3.4.3.6. Límites de potencia electromecánica Se establece el límite máximo de potencia electromecánica por Categorías y Situaciones que se reflejan en el Cuadro II.1. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilovatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de estas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de aire acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención. CUADRO II.1. LIMITACIÓN POR CATEGORÍAS Y SITUACIONES <table><tr><th colspan="4">SITUACIONES RELATIVAS</th></tr><tr><th colspan="2">CATEGORÍAS</th><th>A día/noche</th><th>B día/noche</th></tr><tr><td rowspan="4">I</td><td>Dens.Pot.</td><td>0,1</td><td>ilimitada</td></tr><tr><td>Potencia</td><td>300,00</td><td>ilimitada</td></tr><tr><td>Exterior</td><td>45 / 35</td><td>50/50</td></tr><tr><td>Interior</td><td>65 / 55</td><td>75/70</td></tr><tr><td rowspan="4">II</td><td>Dens.Pot.</td><td>-</td><td>ilimitada</td></tr><tr><td>Potencia</td><td>-</td><td>ilimitada</td></tr><tr><td>Exterior</td><td>-</td><td>50/50</td></tr><tr><td>Interior</td><td>-</td><td>75/50</td></tr><tr><td rowspan="4">III</td><td>Dens.Pot.</td><td>-</td><td>ilimitada</td></tr><tr><td>Potencia</td><td>-</td><td>ilimitada</td></tr><tr><td>Exterior</td><td>-</td><td>50/50</td></tr><tr><td>Interior</td><td>-</td><td>80/80</td></tr><tr><td colspan="2">DENSIDAD DE POTENCIA</td><td colspan="2">Kw/m²</td></tr><tr><td colspan="2">POTENCIA Kw</td><td colspan="2"></td></tr></table>	SITUACIONES RELATIVAS				CATEGORÍAS		A día/noche	B día/noche	I	Dens.Pot.	0,1	ilimitada	Potencia	300,00	ilimitada	Exterior	45 / 35	50/50	Interior	65 / 55	75/70	II	Dens.Pot.	-	ilimitada	Potencia	-	ilimitada	Exterior	-	50/50	Interior	-	75/50	III	Dens.Pot.	-	ilimitada	Potencia	-	ilimitada	Exterior	-	50/50	Interior	-	80/80	DENSIDAD DE POTENCIA		Kw/m²		POTENCIA Kw				II.3.4.3.6. Límites de potencia electromecánica Se estará a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre y en las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación o en la normativa que las pudiera sustituir y/o desarrollar.
SITUACIONES RELATIVAS																																																								
CATEGORÍAS		A día/noche	B día/noche																																																					
I	Dens.Pot.	0,1	ilimitada																																																					
	Potencia	300,00	ilimitada																																																					
	Exterior	45 / 35	50/50																																																					
	Interior	65 / 55	75/70																																																					
II	Dens.Pot.	-	ilimitada																																																					
	Potencia	-	ilimitada																																																					
	Exterior	-	50/50																																																					
	Interior	-	75/50																																																					
III	Dens.Pot.	-	ilimitada																																																					
	Potencia	-	ilimitada																																																					
	Exterior	-	50/50																																																					
	Interior	-	80/80																																																					
DENSIDAD DE POTENCIA		Kw/m²																																																						
POTENCIA Kw																																																								

II.3.4.4. Regulación del uso Residencial Privado Es el uso que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dadas las características funcionales del presente Plan Parcial, este uso no es en ningún caso característico, sino, a lo sumo, compatible con el uso industrial, con las condiciones y limitaciones que se señalan en las Ordenanzas Núm. 1 y Núm. 2. II.3.4.4.1. Situación de la vivienda en la parcela La vivienda podrá localizarse formando parte del bloque representativo del uso característico de la parcela, adosada a éste o aislada, en cuyo caso deberá retranquearse de cualquier otra edificación un mínimo de 3 (tres) metros. En cualquier caso deberá estar dotada de acceso independiente y exclusivo, debiéndose garantizar, asimismo, la disponibilidad de las dotaciones de agua y energía que precisa con independencia de las vicisitudes por las que atraviese el uso característico de la parcela. La vivienda aislada del bloque representativo de la actividad solo se admite en la zona industrial Grado 3, definida en la Ordenanza número 1 -Industrial-. No se permite vivienda en planta sótano. II.3.4.4.2. Programa de la vivienda 1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos y un armario ropero empotrado o zona de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a 40 metros cuadrados, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a 190 centímetros. 2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de vestíbulo, armario ropero empotrado, cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de 25 metros cuadrados computada según se indica en el punto anterior. 3. Las diferentes piezas que componen la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones: a) Estancia: Tendrá una superficie útil no menor que 12 metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, 270 centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un cuadrado de 2,40 m x 2,40 m. b) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor que 14 metros cuadrados, pudiéndose inscribir un cuadrado de 2,70 m x 2,70 m. c) Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor que 20 metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario y siempre con ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³ a la hora. d) Cocina: Tendrá una superficie no menor que 6 metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de 160 centímetros. Dispondrá de un fregadero. e) Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de 240 centímetros. f) Dormitorio doble: Tendrá una superficie de, al menos, 10 metros cuadrados sin incluir ropero, con uno de sus lados de longitud libre no menor que 240 centímetros y pudiéndose inscribir un cuadrado de 2,0 m x 2,0 m. g) Dormitorio sencillo: Tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados sin incluir ropero, con uno de sus lados de longitud libre no menor que 2 metros. h) Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor que	II.3.4.4. Regulación del uso Residencial Privado Se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas (Art. 72) de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.
---	--

3 metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios. i) Armario ropero: La vivienda tendrá un armario ropero con una profundidad mínima de 55 cm. y siempre mayor de 1 m² de superficie. j) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de 90 centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta 80 centímetros, siempre que su longitud no supere los 30 centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de 60 centímetros por 190 centímetros. k) Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, 2 metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida. l) Vestíbulo: Tendrá una superficie mínima no menor de 1,48 metros cuadrados y un lado libre mínimo de 110 centímetros. II.3.4.4.3. Altura de techos La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 centímetros, admitiéndose hasta un diez por ciento de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a 190 centímetros y con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta por ciento de su superficie. II.3.4.4.4. Dimensiones de los huecos de paso 1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 201 centímetros de altura y 825 milímetros de anchura. 2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 201 centímetros de altura, de 625 milímetros de anchura para los cuartos de aseo y 725 milímetros para el resto de las piezas. II.3.4.4.5. Condiciones de iluminación y ventilación 1. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un octavo (1/8) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo. 2. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario. 3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un doceavo (1/12) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica. 4. Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases directamente al exterior. II.3.4.4.6. Dotación de agua Toda vivienda tendrá una dotación mínima de 300 litros/habitante y día. Se asegurará además en cocinas y cuartos de aseo un caudal por grifo de agua fría de 0,15 (cero con quince) litros/segundo y 0,10 (cero con diez) litros/segundo por grifo de agua caliente.	
--	--

II.3.4.5. Regulación del uso de Comercio Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio minorista, así como los locales destinados a la prestación de servicios privados al público, tales como peluquerías, salones de belleza y similares. Se excluye de esta definición los comercios de venta de productos exclusivamente a mayoristas que se regulan por lo establecido para industrias y almacenes. Todos los locales de uso comercial minorista cumplirán las siguientes condiciones: 1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. 2. La altura libre mínima de las plantas adscritas a usos comerciales será como mínimo de 2,70 metros. 3. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m² un retrete y un lavabo, por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. 4. La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 (un octavo) de la que tenga la planta del local, exceptuando las superficies destinadas a almacenes, trasteros y pasillo de comunicación de éstos con la zona de venta al público. En el segundo caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora. 5. Dispondrán de las salidas de urgencia, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y característica de la actividad, se prevean en la NBE-CPI-81. 6. Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de un metro con treinta centímetros. 7. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, cuyo nivel se determina en las Normas Básicas de la Edificación: NBE-CPI-81, NBE-CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental que se recogen en el uso industrial y almacenes. 8. La dotación de aparcamientos que se deberá prever en el interior de la parcela será de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos. 9. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, salvo que el local sea parte de un edificio de uso exclusivo comercial.	II.3.4.5. Regulación del uso de Comercio Se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas (Art. 74) de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.
II.3.4.6. Regulación de los usos Socio-Cultural, Recreativo y Deportivo Son los usos así definidos en la Norma Urbanística General 3.3.5.H.2.2. del Plan General. Estos usos cumplirán las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos que se recogen en esta normativa. La dotación de aparcamientos que se establece para estos usos es de una plaza por cada 15 localidades de aforo.	II.3.4.6. Regulación de los usos Socio-Cultural, Recreativo y Deportivo Se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas (Art. 75) de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.

II.3.4.7. Regulación del uso de Espacios Libres Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. Únicamente podrán admitirse como otros usos los de socio-cultural y deportivo al aire libre, permitiéndose que el escenario y dependencias anexas estén cerrados con elementos fijos.	II.3.4.7. Regulación del uso de Espacios Libres Se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas (Art. 81) de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.
II.3.4.8. Regulación del uso de Infraestructuras Se regularán con la normativa específica que les sea de aplicación en función del tipo de instalación y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.	II.3.4.8. Regulación del uso de Infraestructuras Se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas (Art. 80) de la Revisión del PGOU o normativa que la sustituya.
II.3.5.1.2. USOS 1. Usos característicos: a) En la zona industrial Grado 1: Industrias y almacenes en Categoría I y Situación A. b) En la zona industrial Grado 2: Industria y almacenes en Categorías I y II y Situaciones A y B. c) En la zona industrial Grado 3: Industria y almacenes en Categorías I, II y III y Situación B. 2. Usos compatibles: a) En la zona industrial Grado 1: ☐ Residencial privado, limitado a una vivienda de superficie máxima del 20% de la superficie construible total de la parcela, con un máximo de 160 m², y siempre que su existencia se justifique en relación directa con la industria asentada. ☐ Espacios libres. ☐ Comercial. ☐ Oficinas. ☐ Infraestructura. b) En la zona industrial Grado 2: ☐ Comercial, cuando se trate de venta al por menor de productos resultantes de la actividad principal y se destine a tal fin una superficie no superior al menor de los siguientes valores: 50 m² o el 20% de la superficie construida destinada al uso característico. ☐ Residencial privado, limitado a una vivienda de superficie máxima de 160 m² construidos por parcela, y siempre que su existencia se justifique en relación directa con la industria asentada. ☐ Oficinas. ☐ Espacios libres. ☐ Infraestructura. c) En la zona industrial Grado 3: ☐ Los especificados para el Grado 2, con idénticas limitaciones y, además, ☐ Deportivo. 3. Usos prohibidos: Todos los no señalados en las relaciones de característicos y compatibles para cada Grado de la Ordenanza Industrial.	II.3.5.1.2. USOS 1. Usos característicos: d) En la zona industrial Grado 1: Industrias y almacenes en Categoría I y Situación A. e) En la zona industrial Grado 2: Industria y almacenes en Categorías I y II y Situaciones A y B. f) En la zona industrial Grado 3: Industria y almacenes en Categorías I, II y III y Situación B. 2. Usos compatibles: d) En la zona industrial Grado 1: ☐ Residencial privado, limitado a una vivienda de superficie máxima del 20% de la superficie construible total de la parcela, con un máximo de 160 m², y siempre que su existencia se justifique en relación directa con la industria asentada. ☐ Espacios libres. ☐ Comercial. ☐ Oficinas. ☐ Infraestructura. ☐ Deportivo e) En la zona industrial Grado 2: ☐ Comercial, cuando se trate de venta al por menor de productos resultantes de la actividad principal y se destine a tal fin una superficie no superior al menor de los siguientes valores: 50 m² o el 20% de la superficie construida destinada al uso característico. ☐ Residencial privado, limitado a una vivienda de superficie máxima de 160 m² construidos por parcela, y siempre que su existencia se justifique en relación directa con la industria asentada. ☐ Oficinas. ☐ Espacios libres. ☐ Infraestructura. ☐ Deportivo f) En la zona industrial Grado 3: ☐ Los especificados para el Grado 2, con idénticas limitaciones y, además, ☐ Deportivo. 3. Usos prohibidos: Todos los no señalados en las relaciones de característicos y compatibles para cada Grado de la Ordenanza Industrial.

II.3.5.1.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN 1. Superficie de parcela: A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas, se atenderá a lo dispuesto en el epígrafe II.2.3. (PARCELACIONES) de estas Ordenanzas. 2. Posición de la edificación en la parcela: Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Retranqueos: Grado 1 a) El retranqueo a los linderos frontal y posterior será siempre mayor o igual que 2,5 metros. b) Se admite la construcción de naves adosadas a uno o a ambos linderos laterales cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas afectadas sin poder adosarse más de cuatro naves consecutivas. c) En el caso de no construir adosado, el retranqueo a los linderos laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación y nunca inferior a 2,5 metros. Grado 2 a) El retranqueo a los linderos frontal y posterior será siempre mayor o igual que 5 metros. b) Se admite la construcción de naves adosadas a un lindero lateral cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas afectadas sin poder adosarse más de dos naves consecutivas. c) En el caso de no construirse adosado el retranqueo a los linderos laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación y nunca inferior a 5 metros. Grado 3 a) El retranqueo a los linderos frontal y posterior será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación y siempre mayor o igual que 5 metros. b) No se admite la construcción de naves adosadas a los linderos laterales. c) El retranqueo a los linderos laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación y nunca inferior a 6 metros. - Los acuerdos entre propietarios relativos a autorización para adosar la edificación a linderos deberán justificarse en el momento de solicitar la licencia de obra mediante fotocopia legalizada de inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad. - Se suprime la separación mínima de 8 metros con respecto a líneas aéreas de baja tensión puesto que éstas van enterradas en todo el Polígono. 3. Ocupación de parcela: La superficie ocupable (incluyendo bajo rasante) viene definida por la resultante de deducir de la superficie de parcela los retranqueos a linderos. En ningún caso la superficie ocupable representará más del 75% de la superficie total de la parcela para el Grado 1 ni del 60% de la superficie total de la parcela para los Grados 2 y 3. 4. Edificabilidad: Los índices máximos de edificabilidad asignados a las parcelas netas serán de 1,15 m²/m² en el Grado 1 y de	II.3.5.1.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN 1. Superficie de parcela: A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas, se atenderá a lo dispuesto en el epígrafe II.2.3. (PARCELACIONES) de estas Ordenanzas. 2. Posición de la edificación en la parcela: Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Retranqueos: Grado 1 d) El retranqueo a los linderos frontal y posterior será siempre mayor o igual que 2,5 metros. e) Se admite la construcción de naves adosadas a uno o a ambos linderos laterales cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas afectadas sin poder adosarse más de cuatro naves consecutivas. f) En el caso de no construir adosado, el retranqueo a los linderos laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación y nunca inferior a 2,5 metros. Grado 2 d) El retranqueo a los linderos frontal y posterior será siempre mayor o igual que 5 metros. e) Se admite la construcción de naves adosadas a un lindero lateral cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas afectadas sin poder adosarse más de dos naves consecutivas. f) En el caso de no construirse adosado el retranqueo a los linderos laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación y nunca inferior a 5 metros. Grado 3 d) El retranqueo a los linderos frontal y posterior será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación y siempre mayor o igual que 5 metros. e) No se admite la construcción de naves adosadas a los linderos laterales. f) El retranqueo a los linderos laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación y nunca inferior a 6 metros. - Los acuerdos entre propietarios relativos a autorización para adosar la edificación a linderos deberán justificarse en el momento de solicitar la licencia de obra mediante fotocopia legalizada de inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad. - Se suprime la separación mínima de 8 metros con respecto a líneas aéreas de baja tensión puesto que éstas van enterradas en todo el Polígono. 3. Ocupación de parcela: La superficie ocupable (incluyendo bajo rasante) viene definida por la resultante de deducir de la superficie de parcela los retranqueos a linderos. En ningún caso la superficie ocupable representará más del 75% de la superficie total de la parcela para los Grados 1, 2 y 3. 4. Edificabilidad: Los índices máximos de edificabilidad asignados a las parcelas netas serán de 1,15 m²/m² en el Grado 1 y de 0,90 m²/m² en los Grados 2 y 3, para no superar el total
---	---

0,90 m²/m² en los Grados 2 y 3, para no superar el total bruto permitido por el Plan General (0,6 m²/m²). 5. Altura de la edificación: a) La altura máxima de la edificación en cada Grado es la siguiente: - Grado 1: II plantas (dos) sobre rasante, con diez (10) metros máximo medido desde la rasante al alero de la edificación. - Grado 2 y 3: III plantas (tres) sobre rasante, con doce (12) metros máximo medido desde la rasante al alero de la edificación. b) Por encima de la altura máxima serán admisibles las construcciones reguladas en el apartado II.3.2.2. de las Normas del Plan Parcial. c) Altura de pisos: Para todos los Grados se establecen las alturas libres mínimas de las distintas plantas definidas en el punto II.3.2.3. del Plan Parcial. d) La altura mínima de la edificación en todos los Grados será de cuatro (4) metros. En cualquier Grado y en casos específicos, la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe técnico justificativo, visado por el Colegio Oficial correspondiente, y a la presentación del Proyecto de edificación, podrá autorizar, ante la solicitud razonada de la propiedad, alturas superiores a las anteriormente establecidas, cuando la maquinaria o los procesos productivos de la empresa así lo requieran.	bruto permitido por el Plan General (0,6 m²/m²). 5. Altura de la edificación: e) La altura máxima de la edificación en cada Grado es la siguiente: - Grado 1: II plantas (dos) sobre rasante, con diez (10) metros máximo medido desde la rasante al alero de la edificación. - Grado 2 y 3: III plantas (tres) sobre rasante, con doce (12) metros máximo medido desde la rasante al alero de la edificación. f) Por encima de la altura máxima serán admisibles las construcciones reguladas en el apartado II.3.2.2. de las Normas del Plan Parcial. g) Altura de pisos: Para todos los Grados se establecen las alturas libres mínimas de las distintas plantas definidas en el punto II.3.2.3. del Plan Parcial. h) La altura mínima de la edificación en todos los Grados será de cuatro (4) metros. En cualquier Grado y en casos específicos, la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe técnico justificativo, visado por el Colegio Oficial correspondiente, y a la presentación del Proyecto de edificación, podrá autorizar, ante la solicitud razonada de la propiedad, alturas superiores a las anteriormente establecidas, cuando la maquinaria o los procesos productivos de la empresa así lo requieran.
II.3.5.1.4. OTRAS CONDICIONES - Se admiten patios de luces para ventilación e iluminación de locales de trabajo según se regula en apartado II.3.2.5. de estas Normas. - El límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo definido en apartado II.3.3.3. de estas Normas. Los espacios libres de edificación deberán tratarse adecuadamente según se establece en las condiciones generales estéticas. - Las edificaciones que se realicen al amparo de esta Ordenanza resolverán las operaciones de carga y descarga de mercancías y productos manufacturados, en el interior de su parcela, no pudiendo utilizar a estos efectos la vía pública.	II.3.5.1.4. OTRAS CONDICIONES - Se admiten patios de luces para ventilación e iluminación de locales de trabajo según se regula en las Normas Urbanísticas (Art. 41 a 47) de la Revisión del Plan General y en las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación o en la normativa que las pudiera sustituir. - El límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo definido en apartado II.3.3.3. de estas Normas. Los espacios libres de edificación deberán tratarse adecuadamente según se establece en las condiciones generales estéticas. - Las edificaciones que se realicen al amparo de esta Ordenanza resolverán las operaciones de carga y descarga de mercancías y productos manufacturados, en el interior de su parcela, no pudiendo utilizar a estos efectos la vía pública.

2.2. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

2.2.1. Apartados de las ordenanzas que se modifican

Se modifican, desarrollando o puntualizando o actualizando su redacción, los siguientes apartados:

- II.3.1.1. Accesos a las parcelas:** se desarrolla la justificación de los casos excepcionales en los que se puede admitir anchos de accesos a las parcelas superiores a 7 metros ya que no se especificaban.
- II.3.3.3. Cerramientos:** se modifica la calidad y dimensiones de los vallados asimilándolos a los definidos en la revisión del PGOU, por haberse quedado el vigente obsoleto o desfasado ya que obligaba a utilizar malla de simple torsión y alambre de espino.
- II.3.3.4. Tratamiento de los espacios libres:** se modifica para adaptarlo a las necesidades operativas del uso industrial predominante y a la realidad del polígono, en el que los centros de transformación eléctricos y centros de seccionamiento ya se definen en los planos del Plan Parcial dentro del

espacio de retranqueo, lo cual se pretende regularizar con la limitación a los suministros urbanos homologados por las compañías suministradoras; además se deja constancia de que se permiten las instalaciones soterradas.

4. II.3.5.1.2. USOS: el uso deportivo está permitido como compatible en el Grado 3, y no se cita como permitido en los Grados 1 y 2, y por tanto está prohibido, sin que esté justificada su necesidad o beneficio. Entendemos que sería beneficioso que se permita también el uso en los Grados 1 y 2 de igual manera que se permite en el resto de parcelas ya que es un uso totalmente compatible con las actividades del polígono.
5. II.3.5.1.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, apartado 3. Ocupación de la parcela: se aumenta la superficie ocupable del 60% al 75 % en los Grados 2 y 3, igualando con el Grado 1, para que sea posible materializar la edificabilidad existente con el tipo de edificaciones habituales para este tipo de usos: naves industriales de una sola planta, sin modificar la edificabilidad disponible.

2.2.2. Apartados suprimidos

Se suprimen éstos apartados por considerarse innecesarios ya que los regulan otras normas de grado superior o han quedado obsoletos:

1. II.2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN y todos sus subapartados II.2.4.1. a II.2.4.9: se regula por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. II.3.1.2. Accesibilidad de las edificaciones: se regula por el CTE DB-SUA y el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León.
3. II.3.1.3. Construcciones en parcelas: se considera innecesario regular el uso de la vía pública en un instrumento de planeamiento, puesto que se regula en la Ordenanza de circulación y usos de las vías públicas del municipio de Zamora.
4. II.3.1.4. Aparcamientos en la vía pública: se regula por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
5. II.3.4.3.3. Situaciones: se suprime la parte del artículo que establece una separación media de 15 cm entre edificios colindantes de parcelas diferentes por improcedente.

2.2.3. Apartados remitidos a otras normas

Se modifican, remitiéndolos a lo dispuesto en la Revisión del PGOU o al Código Técnico o a otras normativas que les afecten, para evitar duplicidad de criterios dentro del municipio, los siguientes apartados (y sus subapartados correspondientes):

1. II.3.2.1. Medición de alturas: se remite a los artículos 26 a 30 de la Revisión del PGOU, donde ya se regula.
2. II.3.2.2. Construcciones por encima de la altura, apartado a): se remite al artículo 38, apartado 2, de la Revisión del PGOU, donde ya se regula.
3. II.3.2.3.1. Sótanos: se remite al artículo 31 de la Revisión del PGOU, donde ya se regula.
4. II.3.2.3.2. Semisótanos: se remite al artículo 32 de la Revisión del PGOU, donde ya se regula.
5. II.3.2.3.3. Planta baja: se remite al artículo 33 de la Revisión del PGOU, donde ya se regula.
6. II.3.2.3.4. Altillos: se remite al artículo 34 de la Revisión del PGOU, donde ya se regula.
7. II.3.2.3.5. Planta piso: se remite al artículo 35 de la Revisión del PGOU, donde ya se regula.
8. II.3.2.3.6. Planta bajo cubierta: se remite al artículo 37 de la Revisión del PGOU, donde ya se regula.

9. II.3.2.5. Condiciones de los patios de luces: se remite a los artículos 41 a 47 de la Revisión del PGOU, donde ya se regula.
10. II.3.2.6. Condiciones y dotaciones en locales y edificios: se remite a los artículos 48 a 56 de la Revisión del PGOU, donde ya se regula, y al CTE.
11. II.3.2.7. Condiciones de seguridad: se remite a los artículos 63 y 64 de la Revisión del PGOU, donde ya se regula, y al CTE.
12. II.3.2.8. Condiciones constructivas: se remite al CTE donde ya se regula.
13. II.3.3.1. Fachadas y medianerías: se remite al Título II, Capítulo 5º. Condiciones Estéticas, de la Revisión del PGOU y al Artículo 17. Deber de adaptación al entorno, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, donde ya se regula
14. II.3.4.3.4. Limitaciones por sus efectos, apartado 3. Ruidos: se remite a la Ley 37/2003 del Ruido, a la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León y al CTE donde ya se regula.
15. II.3.4.3.4. Limitaciones por sus efectos, apartado 4. Contaminación atmosférica y olores: se remite a la Ley 34/2007 de calidad del aire y protección de la atmósfera que sustituye a la ley anterior 38/1972, al Decreto 833/1475 y a la O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976.
16. II.3.4.3.5. Vertidos y saneamiento: se remite al artículo 73. 1) d. 4.- de la Revisión del PGOU y a la Ordenanza municipal reguladora de la contaminación de las aguas potables y residuales, donde ya se regula.
17. II.3.4.3.6. Límites de potencia electromecánica: se remite a la Ley 21/2013 de evaluación ambiental y la Ley de Prevención ambiental de Castilla y León, donde ya se regula.
18. II.3.4.4. Regulación del uso Residencial Privado: se remite al artículo 72 de la Revisión del PGOU donde ya se regula.
19. II.3.4.5. Regulación del uso de Comercio: se remite al artículo 74 de la Revisión del PGOU donde ya se regula.
20. II.3.4.6. Regulación de los usos Socio-Cultural, Recreativo y Deportivo: se remite al artículo 75 de la Revisión del PGOU donde ya se regula.
21. II.3.4.7. Regulación del uso de Espacios Libres: se remite al artículo 81 de la Revisión del PGOU donde ya se regula.
22. II.3.4.8. Regulación del uso de Infraestructuras: se remite al artículo 80 de la Revisión del PGOU donde ya se regula.
23. II.3.5.1.4. OTRAS CONDICIONES: se remite a los artículos 41 a 47 de la Revisión del PGOU, donde ya se regula.

3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

Los cambios realizados en la Modificación Puntual propuesta no son significativos respecto a la Ordenación General del Municipio:

- desarrolla la justificación de los casos excepcionales en los que se puede admitir anchos de accesos a las parcelas superiores a 7 metros,

- modificar la calidad y dimensiones de los vallados asimilándolos a los definidos en la revisión del PGOU, por haberse quedado el vigente obsoleto
- permitir las instalaciones de suministros urbanos homologados por las compañías suministradoras y las instalaciones soterradas en el espacio de retranqueo
- permitir el uso deportivo en los Grados 1 y 2,
- el aumento de la superficie máxima ocupable (hasta el 75%) en las parcelas con Grados 2 y 3,
- simplificar las ordenanzas urbanísticas remitiendo conceptos que ya están regulados en la Revisión del PGOU, en otras ordenanzas municipales o en otras normativas de ámbito supramunicipal, o suprimiéndolos por innecesarias o improcedentes.

son coherentes con el planeamiento en vigor y redundan en el interés general.

La Modificación Puntual propuesta se limita a cambiar la Ordenación Detallada de las parcelas que nos ocupan no influyendo en la Ordenación General Urbanística del municipio.

La Modificación Puntual propuesta no afecta a las condiciones ambientales de su entorno, a tenor de que:

- 1º El efecto ambiental previsible es el del mantenimiento de la caracterización urbana, siendo previsibles las mismas emisiones, acústicas, de gases y producción de residuos sólidos o líquidos, al no aumentar la edificabilidad prevista en el Plan Parcial.
- 2º Al encontrarse en suelo urbano no afecta al ámbito de espacios protegidos, ni se prevé ningún efecto indeseable o pernicioso sobre los planes ambientales del entorno.
- 3º Evita el consumo de más suelo no urbanizado al posibilitar materializar la edificabilidad existente
- 4º No se modifica la edificabilidad.

Dado el ámbito de actuación de la modificación, se hace constar la **ausencia de afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos** por riesgo de inundaciones, riesgo de incendios forestales, riesgos derivados del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas y riesgos por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas.

Dada la naturaleza de la modificación y su ámbito de actuación, se hace constar la presumible **ausencia de afección a las redes públicas de comunicación electrónica**. Asimismo, se hace constar el hecho de que en el documento no existe ninguna restricción al derecho de ocupación del dominio público y privado por parte de los operadores de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas conforme a la ley 9/2014.

Zamora, Diciembre de 2025.



D. Javier Antón García

En el presente documento no se ha podido verificar el cumplimiento de aquellas normativas específicas de titularidad privada no accesibles por medio de los diarios oficiales.