



**DOCUMENTO Nº 2**  
**ORDENANZAS REGULADORAS**

APROBADO PROVISIONALMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO... 29 NOV-2005

Secretario

A handwritten signature in black ink, appearing to be "RR", written over the word "Secretario".

## **ORDENANZAS REGULADORAS**

En todo lo relativo al uso de los conceptos urbanísticos se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca.

### **Artículo 1.- Categoría de Industria.**

I).- Industria grande, con superficie mayor de 5.000 m<sup>2</sup>.  
Aparcamiento dentro de la parcela.

III).- Industria nido, con superficie menor de 1.500 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 2.- Parcela mínima.**

Se establece como parcela mínima indivisible la de 350 m<sup>2</sup>.



### **Artículo 3.- Reparcelación.**

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

Para formar industrias de categoría III, se podrá reparcelar una de dimensiones mayores de tal manera que se debe construir un vial interior de 10m de anchura mínima, que sirva como acceso a las parcelas de 350 a 1500m<sup>2</sup> con fondo mínimo de 30m, que tendrán fachada principal en dicho vial y fachada trasera retranqueada un mínimo de cinco m. del límite de la parcela. Para ello la parcela que se pueda dividir para la construcción de industrias nido tendrá una fachada mínima de 45m para una hilera de parcelas nido y de 80m para dos hileras de parcelas nido.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO... 29 NOV 2005  
Secretario

**Artículo 4.-Composición de las parcelas.**

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes de la presente Ordenanza.

b) Bloques representativos.

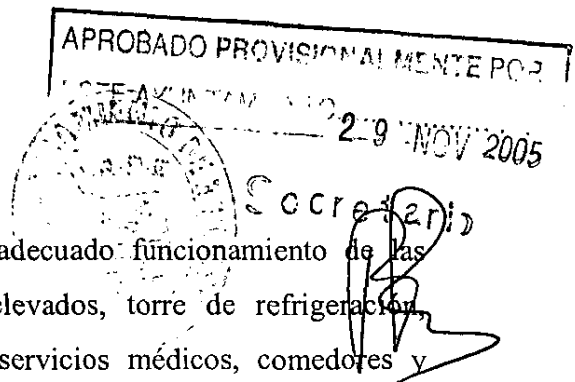
Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general, todos los usos relacionados con la industria y que no se dediquen a procesos de fabricación.

c) Espacios libres para aparcamientos y accesos

La superficie destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela incluida la parte proporcional de accesos y distintos servicios, como báscula, transformadores, etc., no será nunca inferior al 20% de la superficie total de la parcela. Dichas superficies quedaran pavimentadas

d) Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torre de refrigeración, chimeneas, viviendas, vestuarios, servicios médicos, comedores y todos aquellos servicios auxiliares exigidos por la normativa vigente.



e) Sótanos y semisótanos.

Se permite el uso de sótanos y semisótanos. Su destino preferente es el de almacén y/o aparcamiento u otros relacionados con los servicios generales de la industria, instalaciones propias y centralización de instalaciones.

Cuando **excepcionalmente** se destinen a puestos de trabajo fijo, se tiene que cumplir que el almacén se sitúe en semisótano y sea una actividad relacionada con él teniendo una superficie de ventilación mayor de 1/6 de la superficie útil del local (Ej.: empaquetamiento y facturación).

Cuando en sótano o en semisótano se ubique aparcamiento y otro uso cualquiera, tendrán que estar separados y con accesos diferentes.

Tanto los sótanos como los semisótanos no contabilizarán a efectos de ocupación ni de superficie construida máxima admitida.

**Artículo 5.- Espacios comunes.**

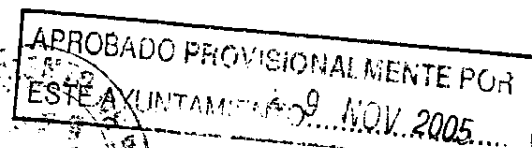
Corresponden a:

a) Espacios libres de dominio y uso público.

A ellos pertenecen las reservas de terreno para parques y jardines públicos.

b) Servicio de interés público y social.

A ellos pertenecen las reservas de terrenos para:



Secretario  


**b.1 Parque deportivo.**

Uso estrictamente deportivo.

Se admiten toda clase de instalaciones de este tipo.

**b.2 Equipamiento comercial y social.**

Será el constituido por servicios de interés general para los usuarios del polígono, tales como:

- Exposición y venta de productos industriales.
- Cafetería y restaurante.
- Oficinas bancarias.
- Farmacia, etc.
- Servicios médico-sanitarios.
- Correos, telégrafos y telex.
- Guarderías.
- Bomberos.
- Capilla, biblioteca, etc.



APROBADO PROVISIONALMENTE POR  
29 NOV 2005  
Secretaría

**c) Red viaria y aparcamiento.**

La red viaria está constituida por las aceras, los espacios de aparcamiento y los carriles de circulación rodada.

El aparcamiento en categoría I deberá quedar resuelto en el interior de la parcela,

El aparcamiento para las industrias de categoría III se resuelve en la vía pública de nueva creación

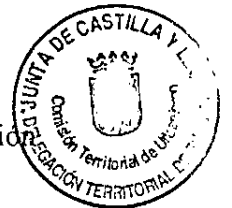
La mitad de las plazas de aparcamiento dentro de la parcela serán de uso público.

**Artículo 6.- Edificación parcial de parcelas.**

Cuando con arreglo a los planes de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para ésta edificar íntegramente en el área completa de la parcela, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; si bien deberán cubrir el 30% de la planta, de los m<sup>2</sup>. de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes.

En lo que se refiere al frente de fachada principal, será preceptivo que se cubra con edificaciones (bloque representativo o naves de fabricación) un mínimo de los 2/3 del frente útil de fachada, entendiéndose por tal el resultante de deducir los retranqueos laterales al frente de parcela.

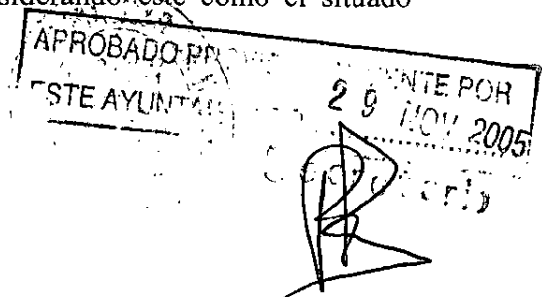
En las industrias de III categoría (Nido) será obligatoria la edificación total de la parcela en una sola fase.

**Artículo 7.- Composición de los frentes de fachada.**

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.



b) En aquellas partes en las que el frente de fachada útil no se haya cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad.

En cualquier caso el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

#### **Artículo 8.- Soluciones de esquina.**

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo -al menos en la planta baja- el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona de curva de los dos tramos rectos.

#### **Artículo 9.- Ocupación sobre parcela neta.**

Categoría I.- 80%

Categoría III.- 80% sobre la parcela original

#### **Artículo 10.- Retranqueos.**

Fachada:

I.- 10 m.

III.- 10 m.

A linderos de parcela: 5 m.

En categoría I se permite la construcción de naves pareadas de dos en dos.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO NO. 29 NOV 2005

Secretario



**Artículo 11.- Altura máxima.**

En categoría I.- 16m. medido en cumbrera de nave

En categoría III.- 8m.

En categoría I podrá rebasarse los 16 m. siempre que se demuestre su necesidad y se apruebe por el Ayuntamiento un adecuado estudio de volúmenes.

**CONDICIONES ESTETICAS**

**Artículo 13.-** Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

**Artículo 14.-** Los revocos se permiten siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

**Artículo 15.-** Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

**Artículo 16.-** Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

**Artículo 17.-** Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la



APROBADO PERSONALMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO..... 29 NOV 2005

Secretario  
*[Handwritten signature]*



misma calidad de diseño y acabado. Se entienden por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

**Artículo 18.-** Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

**Artículo 19.-** Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas, de tal manera que lo que no quede pavimentado se complete con elementos de jardinería, decoración exterior, etc..., siempre concretando su uso específico.

**Artículo 20.-** Salientes y vuelos a fachada.

No se consiente salir de las alineaciones oficiales del Plan Parcial con ningún cuerpo avanzado en las plantas de la edificación.



### CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO

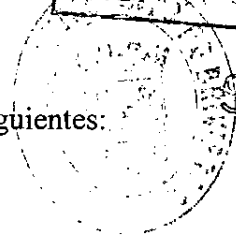
**Artículo 21.-** Instalaciones.

Serán de uso obligatorio como mínimo las siguientes:

a) Extintores manuales.

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

APROBADO FORMALMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO  
29 NOV 2005



SECRETARÍA  
*[Handwritten signature]*

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

-En blóque representativo: un extintor por planta, situada en la caja de escalera y como mínimo cada 200 m<sup>2</sup>. construidos o fracción.

-En naves de fabricación o almacenaje: un extintor cada 200 m<sup>2</sup>. o fracción.

-Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

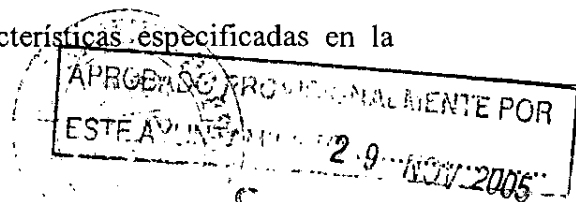
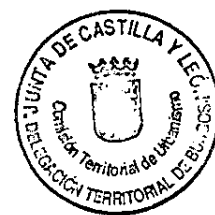
b) Equipos de manguera.

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

b.1) Toma de la red general, con llave de paso y válvula de retención.

b.2) Conducción de  $\varnothing$  mínimo 70 mm y capaz de soportar una presión de 15 atm.

b.3) Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.



Secretario

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua al polígono, fuese inferior a 5 atm., se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegure una presión de 5 atm., como mínimo en la red antiincendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas del retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiendo su ubicación en el interior de oficinas o naves.

### CONDICIONES DE USO



#### **Artículo 22.- Uso de industria.**

Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres o peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961). No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión de Medio Ambiente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento dentro del polígono.

#### **Artículo 23.- Uso de viviendas.**

Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se tolerarán 150 m<sup>2</sup>. de vivienda por cada hectárea de parcela, como máximo. La superficie construida total

APROBADO PROVISIONALMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO

Secretario

destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m2. ni superior a 150 m2.

En las industrias del tipo I, las viviendas se considerarán dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificios independientes, con carácter unifamiliar y un único acceso por vivienda.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

**Artículo 24.- Uso de garajes.**

El uso de garajes está permitido.



**Artículo 25.- Uso de Comercios.**

Se permite el uso comercial.

**Artículo 26.- Uso de oficinas.**

Se permite el uso de oficinas.



**Artículo 27.- Uso público y cultural.**

Se permiten actividades docentes y culturales.

**Artículo 28.- Condiciones adicionales.**

- a) Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación vigente:

- Ley 31/1995, de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales y demás disposiciones complementarias.
  - Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2.114/1.961).
  - Reglamento de Política de Aguas y sus Cauces y demás disposiciones complementarias.
- b) Cuando la aplicación de las distintas Normativas vigentes exista contradicción en la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que contemple menor aprovechamiento.
- c) Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos de la Entidad Gestora en dicho caso concreto.



#### Artículo 29.- Emisiones Gaseosas.

La emisión gaseosa de las industrias que se instalen en el Polígono se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (B.O.E. 26-12-72) de protección de ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (B.O.E. 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

#### Artículo 30.- Aguas residuales.

Se ajustarán a lo dispuesto en la ordenanza municipal de vertidos.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR  
ESTE ACORDAMIENTO 29 NOV 2005

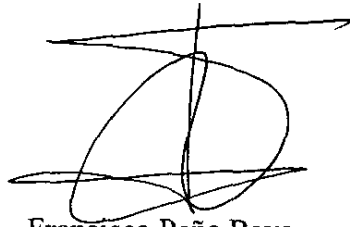
Secretario

- Alumbrado Público: los niveles de iluminación horizontal media requerida 1,6 m del nivel del pavimento: será de 10 lux.

Burgos, Septiembre de 2.005



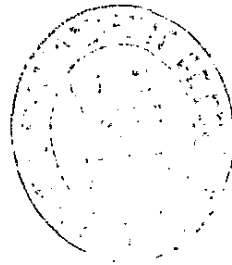
Fdo. Alfredo Peraita Lechosa  
Ingeniero de Caminos



Francisco Peña Bayo  
Arquitecto



APROBADO PROVISIONALMENTE POR  
ESTE A... 2-9 NOV 2005



Secretario

