

Boletín Nº 294 del Sábado 21 de Diciembre de 2002

OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE INFRAESTRUCTURAS Y POLITICA TERRITORIAL

CONSEJERIA DE INFRAESTRUCTURAS Y POLITICA TERRITORIAL

ACUERDO de 24 de octubre de 2002, adoptado por la Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación de Actuación Industrial en Argame, concejo de Morcín. (Expte. CUOTA: 866/2002).

Se aprueba definitivamente, por unanimidad y de conformidad con lo dispuesto en el art. 132 y 136 y SS. del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2.159/78 de 23 de junio, el Plan Parcial referenciado, condicionado a que se integre un adecuado tratamiento de fachada de las edificaciones que se promuevan en las parcelas al borde del río, en los términos del informe.

Todo ello de conformidad con las competencias atribuidas a la Permanente de la CUOTA, por el Decreto 16/99, de 9 de diciembre BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 287 de 14 de diciembre), por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la CUOTA.

Contra este acuerdo los particulares interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/95, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias. No obstante, en el plazo de un mes podrá interponerse el recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, de conformidad con lo establecido en el art. 107 y siguientes de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99, de 13 de enero.

Las Administraciones Públicas legitimadas podrán interponer recurso contencioso-administrativo frente a esta resolución en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias. Dentro de dicho plazo, podrá requerir previamente a esta Consejería para que anule o revoque esta resolución, requerimiento que se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, no es contestado.

Cuando hubiera precedido el requerimiento, el plazo de dos meses para la formulación del recurso contencioso-administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

Todo ello, de conformidad con lo que disponen los artículos 44 y 46.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Oviedo, a 14 de noviembre de 2002.— La Jefa del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.— 18.308.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA ACTUACION INDUSTRIAL "ARGAME", EN ARGAME, CONCEJO DE MORCIN (ASTURIAS)

Ordenanzas Regulatoras

2.1.— Generalidades y Terminología de conceptos.

2.1.1.— Generalidades.

Artículo 1.— Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del suelo clasificado como Apto para Urbanizar de Uso Industrial por las Normas Subsidiarias de Morcín, que desarrollan este Plan Parcial; todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio).

Artículo 2.— Obligatoriedad.

El contenido de estas Ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

Artículo 3.— Interpretación de las ordenanzas.

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en la Normativa de las Normas Subsidiarias de Morcín.

2.1.2.— Terminología de conceptos.

Artículo 4.— Alineaciones.

Son las líneas perimetrales o linderos que delimitan parcelas y separan unas de otras. Se clasifican en:

—Alineaciones exteriores: Las que delimitan la parcela con vías públicas o espacios públicos, de acceso o no.

—Alineaciones interiores: Las que fijan los límites de la parcela con otras de la misma manzana.

Según su posición, será:

Lindero frontal el que delimita la parcela con la vía pública de acceso.

Lindero posterior el que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.

Linderos laterales los restantes linderos distintos del frontal y posterior

Artículo 5.— Retranqueo.

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Artículo 6.— Línea de fachada o de edificación.

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo a la vía pública y a los demás linderos.

Artículo 7.— Parcela edificable y parcela mínima.

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

Artículo 8.— Edificación aislada o exenta.

Es la que está separada totalmente de otras construcciones por espacios abiertos. Su situación en la parcela está condicionada por la obligación de retranqueos a todos sus linderos.

Artículo 9.— Edificación pareada.

Es la que está adosada por un lindero lateral común a otra construcción de parcela colindante e independiente, aplicándole los retranqueos correspondientes a los linderos restantes.

Artículo 10.— Edificación adosada.

Es la que está formada por varias edificaciones juntas por sus linderos laterales, formando fila, y construidas sobre parcelas independientes.

Artículo 11.— Manzana.

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

Artículo 12.— Rasantes.

Son las líneas que determinan la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.

b) Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de las obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Artículo 13.— Altura de la edificación.

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o en menos con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, una distancia equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

Artículo 14.— Altura de planta.

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

Artículo 15.— Altura libre de planta.

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

Artículo 16.— Edificabilidad.

O índice de piso, es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima por la superficie de suelo del área de referencia.

Se expresará en m^2/m^2 . (Véase en formato PDF)

Artículo 17.— Superficie máxima edificable.

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de edificabilidad o de piso (expresado en m²/m²) que tenga asignado.

Artículo 18.— Superficie ocupada.

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros ni marquesinas.

Artículo 19.— Ocupación máxima.

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada en planta por la edificación con relación a la superficie de parcela.

Artículo 20.— Polígono o unidad de ejecución.

Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el PPO tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y en su caso, el reparto de cargas de reparcelación.

Artículo 21.— Etapa.

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Artículo 22.— Fase.

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquella, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento art. 54.2).

2.2.— Régimen Urbanístico del Suelo.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el PPO y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

2.2.1.— Calificación del suelo.

Artículo 23.— Sistemas y zonas.

Dentro del ámbito del Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas:

—Zonas edificables.

Industrial: nido-adosada, media-aislada y general-aislada.

Equipamiento Comercial.

Equipamiento Social.

Equipamiento Deportivo.

—Zonas no edificables.

Red Viaria.

Espacios Libres de Dominio y Uso Público

Artículo 24.— Uso Industrial.

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como a los destinados a la transformación de primeras materias o productos de todas clases, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación para ulteriores transformaciones, incluso envasado y transporte.

Asimismo a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados y de maquinaria; funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha, tales como fraccionamiento de carga, distribución, servicios al vehículo, etc.

Las actividades clasificadas como "molestas", "insalubres", "nocivas" y "peligrosas" de acuerdo con el Nomenclator anexo al Reglamento aprobado por Decreto 2.414/1.961 o normativa vigente al efecto, se tramitarán según lo previsto en la Normativa de las Normas Subsidiarias, o en su caso normativa estatal o autonómica que lo sustituya o complemente, así como todas las derivadas de la legislación industrial y medioambiental.

Se permitirá la ubicación de grandes industrias de acuerdo a la definición contemplada en las NURMR (Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural) cuando garanticen el cumplimiento de los requisitos encaminados al enmascaramiento del espacio industrial en el entorno natural que exigen las Normas Subsidiarias y las NURMR, para este tipo de industria.

Artículo 25.— Usos compatibles con el industrial.

Se consideran compatibles con el uso industrial

Actividades no específicamente industriales, como oficinas, laboratorios, centros informáticos, así como la venta y distribución de los productos correspondientes. Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.

El uso de vivienda (unifamiliar) ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el art. 58 de estas Ordenanzas.

Artículo 26.— Usos complementarios del uso industrial.

Los de cualquier tipo de equipamiento público o privado establecido en el Plan Parcial.

2.2.2.— Estudios de detalle.

Artículo 27.— Generalidades.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sea necesario establecer para:

A) Proceder a la subparcelación de manzanas con el fin de obtener mayor proporción de pequeña industria.

B) Desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento

2.2.3.— Parcelaciones.

Artículo 28.— Parcelación.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Artículo 29.— Parcela mínima.

La parcela mínima tendrá una superficie no inferior a 200 m².

Artículo 30.— Plano Parcelario.

En el PPO se incluye Plano Parcelario indicativo, no vinculante, que permiten identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones de ocupación y edificabilidad que en este documento se detallan.

Artículo 31.— Agrupación de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido

Artículo 32.— Segregación de parcelas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 200 m² y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el PPO.
- c) Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

2.2.4.— Proyectos de urbanización.

Artículo 33.— Generalidades.

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en el art. 15 y 38 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (LS76) y en el Título 1, Capítulo VII de su Reglamento de Planeamiento, La Normativa Autonómica de aplicación, la Normativa de las Normas Subsidiarias, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por este Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del PPO, los Proyectos de Urbanización podrán abarcar una o todas las unidades de ejecución previstas, pero teniendo en cuenta que la suma de ellas constituye un conjunto funcional completo, con instalaciones en par-te comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse atendiendo a la división en unidades de ejecución y etapas, si procede.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes:

Artículo 34.— Red Viaria.

A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

1,6 camiones/día, para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

6 turismos/día para cada 1.000 m². de superficie de parcela.

B) Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de red viaria serán:

Las calzadas se realizarán con firme flexible constituido por 30 cm de explanada mejorada, sub-base de granular de 20 cm, base de zahorra artificial de 25 cm. y 8 cm. de mezcla bituminosa en caliente.

El pavimento de aceras con hormigón de 150 Kg/cm² de resistencia característica, con tratamiento superficial a la regía.

Los bordillos prefabricados de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a las normas municipales y a las características del terreno.

Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" (1.975) de la Dirección General del Ministerio de Fomento.

Artículo 35.— Alcantarillado.

La red de evacuación de aguas y saneamiento será separativa y cumplirá, a efectos de dimensionado y ejecución, las condiciones mínimas que para esta infraestructura establece la Normativa de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de las que puedan adicionalmente exigir los servicios técnicos municipales.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 36.— Red de Agua.

La red de abastecimiento de agua habrá de cumplir, a los efectos de dimensionado y ejecución, las condiciones mínimas exigidas para esta red por la Normativa de las Normas Subsidiarias y las que adicionalmente puedan exigir los servicios técnicos municipales.

No obstante en los Proyectos de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 37.— Redes de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las que a continuación se señalan, si bien y a los efectos de dimensionado y ejecución, se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en esta materia, a lo que determine la compañía suministradora de la zona, la Normativa de las Normas Subsidiarias y las condiciones que puedan adicionalmente exigir los servicios técnicos municipales.

—La red de media tensión (MT) será subterránea. La tensión en la red será la normalizada por la Compañía en la zona.

—La red de baja tensión (B.T.) también será subterránea. La tensión en la red será de 380/220 V.

—Los Centros de Transformación serán preferentemente prefabricados de superficie para entradas y salidas subterráneas.

—La acometida se realizará desde el límite de parcela con una caja de seccionamiento.

—Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados o, en su defecto, los usuales por la compañía distribuidora.

—La instalación cumplirá lo dispuesto en los Reglamentos vigentes en materia de electricidad y las Normas de Hidroeléctrica del Cantábrico.

—En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 38.— Alumbrado público.

Los proyectos de Alumbrado Público deberán cumplir las condiciones que a continuación se señalan, no obstante, y a los efectos de dimensionado y ejecución, seguirán las condiciones establecidas por la Normativa de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de las que puedan adicionalmente exigir los servicios técnicos municipales.

—La red de alumbrado público será subterránea.

—Los báculos o columnas serán de acero galvanizado. Preferentemente tendrán una altura de 10 m.

—Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico o muy resistente.

—La instalación de alumbrado cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MI-BT-009 o norma que lo sustituya.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

15 lux. < iluminancia media < 25 lux.

Luminancia media: 1 cd/m².

Uniformidades: L. mín./L. máx. > 0,4.

L. máx./L. med. > 0,5.

Deslumbramientos: Molesto > 5.

Umbral de contraste > 14%.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

2.3.— Normas de la Edificación.

2.3.1.— Normas Generales.

Artículo 39.— Marco de aplicación.

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del Plan Parcial.

Artículo 40.— Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento podrá otorgar directamente licencias, siempre que los terrenos reúnan las condiciones de solar de conformidad con el artículo 82 LS76, con la Normativa de las Normas Subsidiarias y las presentes Ordenanzas; o en su defecto, previo Proyecto de Urbanización.

Artículo 41.— Proyectos.

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de los espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.

2.3.2. Condiciones de las obras en relación con la vía pública.

Artículo 42.— Accesos a parcelas.

Cada parcela dispondrá de un único acceso rodado cuyo ancho no deberá superar los 5,00 m. salvo que por las dimensiones de la parcela o el uso industrial que se de en ella, se justifique un ancho mayor o varios accesos.

El beneficiario de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

Artículo 43.— Rampas.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%. Y antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

Artículo 44.— Obras en las parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito 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.

Artículo 45.— Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros.

La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m².

Del total de aparcamientos, un mínimo del 29.6 de las plazas deberán poder ser utilizadas por usuarios minusválidos, de acuerdo al art. 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. Que habrán de cumplir lo dispuesto en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Aparcamientos en la vía pública.

Los aparcamientos anejos a la red viaria no podrán sobrepasar el 50% del número total de plazas previstas en el Plan Parcial, de acuerdo con el art. 7. d) del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Aparcamientos en el interior de las parcelas.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios.

En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y reconocidos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

2.3.3.— Condiciones de la edificación.

Artículo 46.— Retranqueo frontal.

Las fachadas frontales de las edificaciones deberán situarse con un retranqueo mínimo de: 10 m. en parcela de equipamiento comercial, social y deportivo.

—5 m. en parcelas industriales.

Artículo 47.— Retranqueos laterales.

Las fachadas de las edificaciones a linderos laterales deberán situarse respetando un retranqueo mínimo de:

—5 m. en parcela para industria general-aislada.

en parcela de equipamiento comercial, social y deportivo.

—3 m. en parcela para industria media-aislada y parcela extrema de la agrupación para industria nido-adosada.

—0 m. en parcela para industria nido-adosada en los demás casos.

En las soluciones en esquina en que exista retranqueo lateral y frontal a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

Artículo 48.— Retranqueo posterior.

Las fachadas de las edificaciones a lindero posterior deberán situarse respetando un retranqueo mínimo de:

—10 m. en parcela de equipamiento comercial, social y deportivo.

—5 m. en parcelas industriales.

Artículo 49.— Cerramientos de parcela.

El límite de las parcelas en su frente y en las líneas medianeras, podrá materializarse con un cerramiento tipo que se fije para la actuación o, en su caso, se ajustará al tipo de cerramiento que establezca la Normativa de las Normas Subsidiarias, debiéndose someter a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda, el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Artículo 50.— Patios.

Podrán ser abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios estará fijada por la condición de poder inscribir en su planta un círculo de diámetro no menor que la altura de la edificación más alta que lo formen, si los locales que

den a él son vivideros; o la mitad de dicho diámetro, si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o de almacenamiento; y como mínimo será de 6 m.

Artículo 51.— Sótanos y semisótanos.

Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

Los semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/18 de la superficie útil del local. En cualquier caso los locales deberán cumplir las condiciones establecidas en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales) y normativa de desarrollo, así como la demás legislación vigente de aplicación.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Artículo 52.— Locales.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo, tendrán, al menos, un volumen de 12 m³. por trabajador.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos que contarán con un retrete o inodoro, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 y por cada 1.000 m². de superficie de producción o almacenaje o fijación superior a 500 m².

Las escaleras tendrán una anchura no menor a 100 cm. cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm. hasta una capacidad de 150, y de 130 cm. para capacidades mayores de 150 puestos de trabajo.

Ningún paso horizontal o en rampa, tendrá una anchura menor de 100 cm.

En todo caso se ajustarán a lo dispuesto, al respecto, en la NBECPI/96 o normativa de aplicación, y en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 53.— Cuerpos volados.

Se admitirán cuerpos volados a una altura superior a 3 m.

Los voladizos situados en las fachadas laterales de los edificios no tendrán una longitud de vuelo superior a la de la mitad del retranqueo lateral.

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas, ni cuerpos volados.

2.3.4.— Condiciones de ocupación y edificabilidad.

Artículo 54.— Ocupación sobre parcela.

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no superando en ningún caso el porcentaje máximo señalado según las "Normas particulares de cada Zona".

Artículo 55.— Superficie edificable.

1.— Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificable:

a) La superficie construida de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, excepto los sótanos cuando se destinen a aparcamientos.

b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.

c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

d) Los patios cerrados cuando sean cubiertos.

2.— Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificable:

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados, salvo que estén cubiertos.

b) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, cuando ello suponga rebasar la superficie total edificable.

c) Los equipos de proceso de fabricación o manipulación exteriores a las naves, tales como bombas, torres de refrigeración, chimeneas, grúas, etc. si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.

d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta.

e) Los sótanos cuando se destinen a aparcamientos.

Artículo 56.— Condiciones de los espacios libres de uso privado.

Los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos no son edificables, admitiéndose cuerpos volados a una altura superior a 3 m.

Se podrán destinar a aparcamientos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada. Se prohíbe la utilización de estos espacios para vertido de desperdicios.

2.3.5.— Condiciones de uso.

Artículo 57.— Usos obligatorios.

Serán los especificados en el Plano de Zonificación de este Plan Parcial de Ordenación y en las presentes Ordenanzas.

Artículo 58.— Usos tolerados.

Se tolerará el uso de una vivienda unifamiliar por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

a) Que esté adscrita a la actividad industrial, de modo que en la licencia de actividad así quedará reflejado.

b) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de Viviendas de Protección Oficial u Ordenanzas Municipales).

c) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

Acceso independiente de la industria.

Ventilación directa de todos los locales vivideros.

Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

d) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

e) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 M² . ni superior a 150 m².

Artículo 59.— Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado 2.2.1. de las presentes Ordenanzas.

2.3.6.— Condiciones Higiénicas y de Seguridad.

En materia de emisiones gaseosas, aguas residuales, ruidos y en general, en lo referente a condiciones higiénicas, se estará a lo dispuesto en la Normativa aplicable Municipal o de Administración competente.

Artículo 60.— Protección contra incendios.

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de estas normas. deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contengan en la correspondiente ordenanza municipal, en la NBE-CPI-96, en la Norma Básica de la Edificación: Condiciones de Protección contra incendios, en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (Real Decreto 786/2001, de 6 de julio) y demás disposiciones vigentes de obligado cumplimiento que le sean de aplicación.

2.3.7. Condiciones estéticas.

Artículo 61.— Generalidades.

La composición será libre.

—Será obligado el tratamiento de fachada en todo el perímetro.

—Se buscará que la edificación guarde relación con la edificación tradicional existente en el entorno.

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

—Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.

—Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán de ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto.

—Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

—Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Los propietarios quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.

—Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

—Se colocarán, en cada cruce, señales de localización compuestas por los rótulos de identificación de cada calle.

—Se situará en el acceso de cada parcela la numeración de éstas.

—Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

—Los rótulos de señalización de empresas deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada.

—En el polígono industrial, los rótulos deberán de ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria.

2.4.— Normas particulares de cada zona.

Artículo 62.— Ordenanza red viaria.

Condiciones de ocupación y edificabilidad: Se caracteriza por no ser edificable, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y de las redes de instalaciones urbanas.

Condiciones de uso: Serán las siguientes:

—Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.

—Aceras: uso exclusivo de tránsito peatonal.

Condiciones de dominio: Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la red viaria pasará a propiedad pública.

Artículo 63.— Ordenanza espacios libres de dominio y uso público.

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Condiciones de ocupación y edificabilidad: No son edificables, si bien de acuerdo a la normativa de las Normas Subsidiarias, en los jardines se podrán realizar edificaciones con usos culturales o recreativos que ocupen una superficie de, como máximo, el 29/6 de la superficie del jardín y que, en todo caso, deberán estar realizadas con la necesaria dignidad e integradas en el conjunto.

Condiciones de uso: Se destinarán a parques y jardines, Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Condiciones de dominio: Una vez ejecutadas las obras de urbanización, los espacios libres pasarán a propiedad pública.

Artículo 64.— Ordenanza zona de servicios de instalaciones.

Comprenden los terrenos destinados al establecimiento de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

—Retranqueos: 1 m. a cualquier lindero.

—Ocupación máxima: La necesaria para la instalación específica.

—Edificabilidad máxima: La necesaria para la instalación específica.

—Altura de la edificación: La requerida por el tipo de instalación.

Artículo 65.— Ordenanza zona deportiva.

Condiciones de parcelación: Las parcelas corresponderán al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento.

Condiciones de ocupación y edificabilidad: Se permiten las construcciones necesarias para estos usos, tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc., e instalaciones complementarias.

—Retranqueos:

Frontal y posterior. 10 m.

Lateral: 5 m.

—En las soluciones en esquina en que exista retranqueo lateral y frontal a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

—Ocupación máxima: 50%.

—Edificabilidad máxima: 0,65 m²/m².

—Altura de la edificación: La requerida por el tipo de instalación, máxima tres plantas, 10 m.

—Separación entre edificios en la parcela. Mínima 6 m.

—Pacios: Podrán ser abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios estará fijada por la condición de poder inscribir en su planta un círculo de diámetro no menor que la altura de la edificación más alta que lo formen, si los locales que den a él son viveros; o la mitad de dicho diámetro, si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o de almacenamiento; y como mínimo será de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

Usos en los espacios libres:

Se permitirán:

Jardines.

Espacios peatonales.

Aparcamientos.

Paso de vehículos.

Carga y descarga.

No se permitirán: Depósito de residuos

Condiciones de uso: Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes, con las construcciones necesarias para dicho uso y/o los servicios complementarios.

Condiciones de dominio: Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la zona deportiva pasará a propiedad pública.

Condiciones de aparcamientos: El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en espacios destinados a tal fin en la parcela cumpliendo el siguiente estándar. 1 plaza por cada 50 m². o fracción de superficie construida, de las cuales al menos el 2% se dimensionará para usuarios minusválidos.

Artículo 66.— Ordenanza equipamiento social.

Condiciones de parcelación: Las parcelas corresponderán al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento.

Condiciones de ocupación y edificabilidad: Se permiten las construcciones necesarias para estos usos y sus instalaciones complementarias.

—Retranqueos:

Frontal: 10 m.

Posterior 10 m. (En todo caso la edificación distará, como mínimo, 25 m. de la arista exterior más próxima de la calzada de la carretera N-630 y de los carriles de sus ramales de enlace).

Lateral: 5 m.

En las soluciones en esquina en que exista retranqueo lateral y frontal a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

—Ocupación máxima: 50%

—Edificabilidad máxima: 1,50 m²/m².

—Altura de la edificación: La requerida por el tipo de instalación, máxima tres plantas, 12 m.

—Separación entre edificios en la parcela: Mínima 6 m.

—Pacios: Podrán ser abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios estará fijada por la condición de poder inscribir en su planta un círculo de diámetro no menor que la altura de la edificación más alta que lo formen, si los locales que den a él son vivideros; o la mitad de dicho diámetro, si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o de almacenamiento; y como mínimo será de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

Condiciones de uso: Alcanza a los locales destinados a usos de tipo cultural, asistencial, sanitario, de Cuerpos de Seguridad, servicios administrativos, oficinas de información y locales de relaciones humanas en general.

Usos en los espacios libres:

Se permitirán:

Jardines.

Espacios peatonales.

Aparcamientos.

Paso de vehículos.

No se permitirán:

Carga y descarga.

Depósito de residuos.

Condiciones de dominio: Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la zona de Equipamiento Social será considerada de dominio privado.

Condiciones de aparcamiento: Mínimo 1 plaza por cada 50 m² o fracción de superficie construida, permitido en el interior de las parcelas. De estas plazas al menos el 2% se dimensionará para usuarios minusválidos.

Artículo 67.— Ordenanza equipamiento comercial.

Condiciones de parcelación: La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento.

Condiciones de ocupación y edificabilidad: Se permiten las construcciones necesarias para estos usos y sus instalaciones complementarias.

—Retranqueos:

Frontal: 10 m.

Posterior 10 m. (En todo caso la edificación distará, como mínimo, 25 m. de la arista exterior mas próxima de la calzada de la carretera N-630 y de los carriles de sus ramales de enlace).

Lateral: 5 m.

En las soluciones en esquina en que exista retranqueo lateral y frontal a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

—Ocupación máxima: 50%

—Edificabilidad máxima: 1,50 m²/m².

—Altura de la edificación: La requerida por el tipo de instalación, máxima tres plantas, 12 m.

—Separación entre edificios en la parcela: Mínima 6 m.

—Pacios: Podrán ser abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios estará fijada por la condición de poder inscribir en su planta un círculo de diámetro no menor que la altura de la edificación más alta que lo formen, si los locales que den a él son vivideros; o la mitad de dicho diámetro, si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o de almacenamiento; y como mínimo será de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

Condiciones de uso: Comprenderá a los edificios o locales destinados a la compra-venta al por menor de artículos, con las construcciones complementadas para almacenamiento de los mismos. Se tolerarán locales destinados al uso de oficinas para actividades de investigación y desarrollo, servicios de asesoramiento técnico y financiero, agencias de distribución de productos industriales, centros de informática y de comunicaciones, locales relacionados con actividades de hostelería tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales producidos en la actuación.

Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

Usos en los espacios libres:

Se permitirán:

Jardines

Espacios peatonales

Aparcamientos

Paso de vehículos

Carga y descarga.

No se permitirán:

Depósito de residuos

Condiciones de dominio: Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la zona de Equipamiento Comercial será considerada de dominio privado.

Condiciones de aparcamiento: Mínimo 1 plaza por cada 50 m² o fracción de superficie construida, permitido en el interior de las parcelas. De estas plazas al menos el 2% se dimensionará para usuarios minusválidos.

Artículo 68.— Ordenanza zona industrial.

1.— Parcela para industria nido-adosada.

Condiciones de parcela:

—Superficie mínima: 200 m².

—Superficie máxima: 1.000 m².

—Fondo mínimo: 20 m.

—Frente mínimo: 10 m.

—Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un rectángulo de 20x 10 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

—Retranqueos:

Frontal y posterior. 5 m.

Lateral: 3 m. en parcela extremo de la agrupación.

0 m. en parcela para industria nido-adosada en los demás casos.

En las soluciones en esquina en que exista retranqueo lateral y frontal a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

Las industrias irán adosadas. La agrupación tendrá un frente máximo de 150 m. dejando un espacio mínimo de 6 m. entre agrupaciones.

—Ocupación máxima: 80%

—Edificabilidad máxima: 1, 10 m²/m². Número máximo de plantas: 2

El uso industrial se desarrollará en una sola planta.

Se permite una entreplanta que ocupe como máximo el 30 % de la ocupación permitida en planta baja.

—Altura máxima de la edificación: 9,00 m. en la coronación M edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

—Altura libre de planta, mínimo:

3,50 m. en uso industrial.

2,50 m. en bloque administrativo y de servicios.

—Tipo de edificación: Edificios adosados a ambos linderos o a uno sólo en parcelas extremas.

—Separación entre edificios en la parcela: Mínima 6 m.

—Patios: Podrán ser abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios estará fijada por la condición de poder inscribir en su planta un círculo de diámetro no menor que la altura de la edificación más alta que lo formen, si los locales que den a él son viveros; o la mitad de dicho diámetro, si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o de almacenamiento; y como mínimo será de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

Condiciones de uso: Uso Industrial: Producción, almacenaje, etc.

Usos en los espacios libres:

Se permitirán:

Jardines.

Espacios peatonales.

Aparcamientos.

Paso de vehículos.

Carga y descarga.

No se permitirán:

Depósito de residuos no controlados.

Condiciones de dominio: A todos los efectos, la zona de parcela para industria nido-adosada será considerada de Dominio Privado.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 200 m² o fracción de superficie construida. De estas plazas al menos el 2% se dimensionará para usuarios minusválidos.

2.— Parcela para industria media-aislada.

Condiciones de parcela:

—Superficie mínima: > 1.000 m².

—Superficie máxima: 3.000 M²

—Frente mínimo: 20 m.

—Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m. de diámetro.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

—Retranqueos:

frontal y posterior 5 m.

lateral: 3 m.

En las soluciones en esquina en que exista retranqueo lateral y frontal a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

—Ocupación máxima: 65%.

—Edificabilidad máxima: 0,90 m²/m².

—Número máximo de plantas: 2.

El uso industrial se desarrollará en una sola planta.

Se permite una entreplanta que ocupe como máximo el 30 % de la ocupación permitida en planta baja.

—Altura máxima de la edificación: 12,00 m. en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

—Altura libre de planta, mínimo:

3,50 m. en uso industrial.

2,50 m. en bloque administrativo y de servicios.

—Tipo de edificación: exenta.

—Separación entre edificios en la parcela: Mínima 6 m.

—Patios: Podrán ser abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios estará fijada por la condición de poder inscribir en su planta un círculo de diámetro no menor que la altura de la edificación más alta que lo formen, si los locales que den a él son vivideros; o la mitad de dicho diámetro, si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o de almacenamiento; y como mínimo será de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

Condiciones de uso: Uso Industrial: Producción, almacenaje, etc.

Usos en los espacios libres:

Se permitirán:

Jardines

Espacios peatonales

Aparcamientos

Paso de vehículos

Carga y descarga.

No se permitirán:

Depósito de residuos no controlados.

Condiciones de dominio: A todos los efectos, la zona de parcela para industria media-aislada será considerada de Dominio Privado.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 150 m². o fracción de superficie construida. De estas plazas al menos el 2% se dimensionará para usuarios minusválidos.

3.— Parcela para industria general-aislada.

Condiciones de parcela:

—Superficie mínima: >3.000 m².

—Frente mínimo: 30 m.

—Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 30 m. de diámetro.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

—Retranqueos:

Frontal, lateral y posterior 5 m.

(En las parcelas cuya fachada posterior mire a la carretera N-630, la edificación distará en todo caso, como mínimo, 25 m. de la arista exterior más próxima de la calzada de la carretera N-630 y de los carriles de sus ramales de enlace).

—Ocupación máxima: 65%.

—Edificabilidad máxima: 0,85 m²/m².

—Número máximo de plantas: 2.

El uso industrial se desarrollará en una sola planta.

Se permite una entreplanta que ocupe como máximo el 30 % de la ocupación permitida en planta baja.

—Altura máxima de la edificación: 12,00 m. en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

—Altura libre de planta, mínimo:

3,50 m. en uso industrial.

2,50 m. en bloque administrativo y de servicios.

—Tipo de edificación: exenta.

—Separación entre edificios en la parcela: Mínima 6 m.

—Pacios: Podrán ser abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios estará fijada por la condición de poder inscribir en su planta un círculo de diámetro no menor que la altura de la edificación más alta que lo formen, si los locales que den a él son viveros; o la mitad de dicho diámetro, si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o de almacenamiento; y como mínimo será de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

Condiciones de uso: Uso Industrial: Producción, almacenaje, etc.

Usos en los espacios libres:

Se permitirán:

Jardines.

Espacios peatonales.

Aparcamientos.

Paso de vehículos.

Carga y descarga.

No se permitirán:

Depósito de residuos no controlados.

Condiciones de dominio: A todos los efectos, la zona de parcela para industria general-aislada será considerada de Dominio Privado.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 150 m² o fracción de superficie construida. De estas plazas al menos el 2% se dimensionará para usuarios minusválidos.

Artículo 69.— Aplicación general de las normas de cada zona.

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

2.5— Aplicación general de estas normas.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias y demás usos del ámbito de este Plan Parcial deberían atenerse a las restantes normas y prescripciones de aplicación establecidas en la legislación vigente.

Si en un caso concreto concurren 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 del Ayuntamiento.