

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

6171 Modificación n.º 1 del Plan Parcial "El Valle" Alhama de Murcia.

El Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Hace saber: Que por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 31 de marzo del año 2011, se ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual número 1 del Plan Parcial Industrial "El Valle", que tiene como objetivo ajustar las bandas de afección de las Zonas Protegidas junto al Río Guadalentín, a la modificación de la Declaración de Impacto Ambiental del P.G.M.O., así como potenciar las Avenidas de Inglaterra y Alemania como accesos a futuras ampliaciones del Parque Industrial, manteniendo la ortogonalidad de los viales. También se ajustan las líneas eléctricas y centros de transformación, y la propiedad según datos del Registro.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 140 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y artículo 52 de la Ley 7/85, a fin de que los interesados puedan interponer Recurso Potestativo de Reposición, en el plazo de un mes ante la Alcaldía-Presidencia, con carácter previo al Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se publica el texto íntegro de las Ordenanzas de este Plan Parcial Industrial, en los términos del Anexo I a este Edicto.

Alhama de Murcia, 1 de abril del año 2011.—El Alcalde, José Espadas López.

Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Industrial El Valle de Alhama de Murcia

1. Generalidades

1.1. Normativa

Las presentes Ordenanzas se redactan teniendo en cuenta las determinaciones de obligado cumplimiento, contenida en las siguientes Normas Urbanísticas:

- Decreto Legislativo 1/2005 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos.
- ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA, Urbanizable Sectorizado del Plan General Municipal de Ordenación Urbana del TM de Alhama de Murcia.
- Normas Complementarias y Subsidiarias Provinciales de Murcia, aprobadas por resolución de 3 de Noviembre de 1981 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente del Consejo Regional de Murcia. (Publicadas en el BOE el 12 de noviembre de 1981), Atendiendo a su carácter "complementario".
- Ley 5/1995, de 7 de abril. Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de accesibilidad en general.

Se considera asimismo:

- Las recomendaciones de las "Circulares de Urbanismo" de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente del Consejo Regional de Murcia (hoy Comunidad Autónoma de la Región de Murcia).

- Las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Alhama de Murcia y en concreto lo prescrito en la "Ordenanza Municipal sobre Actividades de Fabricación de Calzado por Vulcanización de Corte de Lana, Tejido o Cuero a Piso de Goma" por ser esta Actividad la dominante en número e incidencia.

El grado de desarrollo es el preceptuado en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

1.2. Ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a la Zona Actividad Económica, Urbanizable Sectorizado "El Valle" del Plan General Municipal de Ordenación del TM de Alhama de Murcia.

Regularán todo tipo de actividad constructora y de edificación, así como el uso de ellas y los espacios libres públicos o privados comprendidos dentro de los límites establecidos por la documentación gráfica del Plan Parcial.

1.3. Vigencia

Su entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de la aprobación definitiva.

Su vigencia será indefinida según establece el artículo 45 de la Ley del Suelo.

Será revisadas si resultan afectadas por alguna figura de Planeamiento de ámbito municipal o de superior rango.

1.4. Parcelación

La parcelación representada en los planos tiene carácter indicativo, pudiéndose agrupar o reestructurar, siempre que se respete la superficie de parcela mínima designada para cada zona.

1.5. Desarrollo

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se prevé que podrán ser utilizadas las siguientes figuras de planeamiento:

a) Reparcelación

El Plan General Municipal de Ordenación prevé como sistema de actuación el de Cooperación, siendo preceptivo la tramitación de un Proyecto de Reparcelación.

b) Proyecto de Urbanización

El presente Plan Parcial se desarrollará con un Proyecto de Urbanización a redactar de acuerdo con los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y cumpliendo las determinaciones del PGMO de Alhama de Murcia, que se desarrollará en una etapa.

Previamente a la edificación deberá estar aprobado el Proyecto de Urbanización que contemplará al menos, las siguientes obras:

- Obras de entronque y enlace de las infraestructuras generales.
- Conexión con la red de agua hasta el depósito de pedanías.
- Mejora del enlace con la carretera MU-602 (actual autovía RM-2).
- Urbanización Zona Verde.
- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.

- Red de alcantarillado para aguas pluviales y residuales y participación en la ampliación de la E.D.A.R.
- Red de distribución de agua potable e hidrantes contra incendios.
- Acometida, centros de transformación, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Jardinería.
- Infraestructura civil de arquetas, cámaras y canalizaciones del entronque y distribución del servicio telefónico.

Las acometidas domiciliarias a la red de alcantarillado se efectuarán siempre a un pozo de registro, de modo que su cota de vertido esté como mínimo treinta (30) centímetros por encima de la solera del mismo.

c) Estudios de Detalle

Podrá redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 RP para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las determinaciones del Planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del Planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.

d) Modificaciones

La modificación que se redacten posteriores a la presente Modificación nº1 del Plan Parcial o los proyectos que lo desarrollen se atenderá a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

e) Licencia y Obras

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial se deberá obtener la correspondiente licencia municipal de conformidad a las normas vigentes actualmente en el Municipio. Toda clase de construcciones de harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos generales y municipales que a tal efecto rigen.

2. Régimen Urbanístico

Se distinguen las siguientes Zonas de Normativa Homogénea:

I. Industrial

a) Pequeña industria

b) Industria ligera con tolerancia comercial

c) Gran Industria

II. Social

III. Comercial

IV. Deportivo

V. Verde

VI. Servicio Infraestructuras

VII. Viales

VIII. Hostelero

3. Normas de Edificación

3.1. Normas generales

Parcela mínima

En las Zonas IV Deportivo, V Verde, VI Servicio Infraestructuras y VII Viales, se considerarán parcelas mínimas e indivisibles las que figuran en los Planos de Ordenación del Plan Parcial.

En las Zonas II Social y III Comercial, las parcelas grafiadas serán divisibles en parcelas rectangulares que posean una fachada mínima a viales de 15m.

En la Zona I Industrial, se establece como parcela mínima la de 700 m² de superficie en pequeña industria, 2.000 m² en industria ligera y 2.500 m² en gran industria. Serán igualmente indivisibles las parcelas que hayan agotado sus límites de edificabilidad y ocupación.

Agrupación y Segregación de Parcelas

Se autoriza la agrupación de parcelas sin ninguna limitación. Se autoriza la segregación de una parcela original en dos o más resultantes con las siguientes limitaciones:

La segregación no podrá dar lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos.

Parcela Edificable

La que cumple la condición de parcela mínima y cuente con los siguientes servicios urbanísticos mínimos:

- Pavimentación de calzadas
- Encintado y pavimentación de aceras
- Alumbrado público
- Suministro de energía eléctrica
- Abastecimiento de agua potable
- Evacuación de aguas residuales

Salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen, con la única excepción para edificios industriales que especifica el apartado 2 del artículo 83 LS.

Separaciones

Se establece como separación obligatoria entre edificaciones las grafiadas en el plano N.º 8 de ordenación de volúmenes.

En caso de unión de varias parcelas se podrán modificar interiormente los volúmenes pero sin variar las condiciones respecto los linderos vecinos.

En caso de que no se agote la ocupación de la parcela, la propiedad de la misma tratará a su costa las medianeras vecinas que queden vistas y se obligará a su mantenimiento.

La división de parcelas no modificará las condiciones de edificación previstas.

Altura Máxima

Uso industrial e industrial con tolerancia comercial:

Se establece una altura máxima de tres plantas, 15 m, pudiendo superarse esta altura en aquellas industrias en las que se justifique la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida. Así mismo se permitirá superar esta altura cuando el uso que se de a las parcelas sea el comercial, siempre que no se supere la edificabilidad asignada.

Uso comercial:

Se establece una altura máxima de tres plantas, 15 m, pudiendo superarse esta altura en aquellas construcciones en las que se justifique la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida.

Uso hotelero y de oficinas:

Se establece una altura máxima de ocho plantas, 28 m, pudiendo superarse esta altura en aquellas construcciones en las que se justifique la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida.

Edificación Complementaria

Se entiende así todas las construcciones necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como viviendas, vestuarios, servicios médicos, comedores y todos los servicios auxiliares exigidos por la Normativa vigente.

Se admiten todas estas edificaciones para usos complementarios de la industria, en situación adosada o aislada, con las siguientes condiciones:

a) En todo caso altura máxima de dos (2) plantas, equivalente a diez (10) metros.

b) En situación adosada, separación de linderos equivalente a la prevista para la construcción principal.

c) En situación aislada, separación de la construcción principal igual a la correspondiente a linderos.

Espacio Perimetrales

Son los espacios libres restantes de la parcela una vez deducida la ocupación de las naves y edificación complementaria, y que podrán destinarse a los siguientes usos:

a) Plantaciones de arbustos y árboles

b) Aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse

c) Almacenaje, no permanente de productos excepto en fachada

d) Muelles de carga y descarga

Los espacios libres de las parcelas quedarán urbanizados.

Alineaciones y rasantes

Son las grafiadas en los Planos de Ordenación y las futuras que apruebe el Ayuntamiento.

Sótanos y Semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel igual o inferior a la rasante del terreno; y por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de un (1) metro sobre la rasante de la acera o, de no existir ésta, sobre cualquier punto del terreno en contacto con la edificación. Si la cara inferior del forjado techo supera esta altura máxima de un (1) metro, computará a todos los efectos como una planta más.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos. Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad máxima.

Entreplantas

Se computarán a todos los efectos como una planta más.

Ocupación

Se define como ocupación del suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio, sin contar aleros ni cornisas. Los aparcamientos cubiertos no computan ocupación.

Edificabilidad

Se prevé como edificabilidad lo siguiente:

Zona Industrial:

Pequeña industria: 0,95 m²/m² sobre parcela neta

Industria ligera con tolerancia comercial: 0,85 m²/m² sobre parcela neta

Gran Industria: 0,75 m²/m² sobre parcela neta

Zona Comercial: 1,70 m²/m² sobre parcela neta

Zona Social: 0,80 m²/m² sobre parcela neta

Zona Deportiva: 0,18 m²/m² sobre parcela neta

Zona hostelera: 0,31 m²/m² sobre parcela neta

Cerca Tipo

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras se materializarán mediante cercas, excepto en los accesos.

No podrán tener una altura superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) sobre la rasante del terreno, medidos en el punto medio de la línea de fachada o medianería.

Los cerramientos que correspondan a fachadas no podrán tener una altura ciega superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m), el resto se tratará con elementos constructivos diáfanos o de vegetación.

En todo caso no será obligatorio el cerramiento de la parcela en línea de fachada.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un (1) metro entre los puntos extremos del cerramientos, deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar ese límite.

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

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno se construirán muros de contención siguiendo el límite entre las parcelas, a sufragar a partes iguales entre ambos propietarios.

3.2. Condiciones higiénicas

Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos permitidos y en particular:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo de 9-3-71 (B.O.E. de 13-3-71) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30-11-61 (Decreto 2.114/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el Polígono se ajustarán a los valores admitidos por la Ley 38/72, de 22 de diciembre (B.O.E. 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 883/75 de 6 de febrero (B.O.E. 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Aguas residuales

En general, cuando las aguas residuales de procesos de fabricación contengan productos químicos (bien de forma molecular o de forma iónica) que puedan interrumpir el proceso de depuración, deberán ser tratadas individualmente con una depuración diseñada para el tipo de agua de que se trate, antes del vertido a la red.

Las materias en suspensión no excederán en 30 mg/litro. El afluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30° C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxidos y sus derivados halógenos.

El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg/litro.

Se reseña a continuación una serie de parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos, elaborada por la Dirección General de Sanidad, cuyo cumplimiento obliga a todas las industrias que se instalen en el Polígono:

Parámetro	Unidad de medida	Concentración a no sobrepasar en más del	
		50% DE LAS MUESTRAS	10% DE LAS MUESTRAS
Grasas y aceites	mg/l	10	20
Turbidez	UJT	50,0	75,0
PH	Ud.PH	Entre 6,0 y 9,0	En todo momento
Cadmio	mg/l	0,5	1,0
Cromo total	mg/l	1,5	3,0
Cobre	mg/l	0,5	1,0
Plomo	mg/l	7,5	15,0
Mercurio	mg/l	0,05	0,10
Níquel	mg/l	5,5	11,0
Plata	mg/l	0,025	0,05
Zinc	mg/l	3,5	7,0
Arsénico	mg/l	3,0	6,0
Cianuros	mg/l	5,0	10,0
Cloro residual total	mg/l	1,0	2,0
Compuestos fenólicos	mg/l	0,5	1,0
Amoníaco (como Nitrógeno)	mg/l	40,0	60,0
Hidrocarburos clorados	mg/l	0,003	0,006
Toxicidad	ut	7,5	10,0

El Ayuntamiento se reserva la facultad de considerar para cada caso particular de vertido que componentes del mismo debe eliminarse en su totalidad o reducirse a niveles de concentración tan bajo que no puedan producir contaminaciones en la zona.

Se establece la obligación de disposición de una arqueta registrable para control municipal de todas las acometidas a ala red general de saneamiento.

Nivel sonoro

Se limita en 60 decibelios medidos en el eje de las calles continuas a la parcela industrial que se considere.

3.3. Condiciones constructivas

Se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación, especialmente en los:

- Decreto 266/2004 de 03-12-2004 por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios. Así como sus correcciones posteriores.

- Decreto 21/2006, de 14-02-2006, por el que se regula la adaptación de criterios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios.

- Real Decreto 314/2006, de 17-03-2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).

- Real Decreto 1371/2007, de 19-10-2007, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17-03-2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Real Decreto 1367/2007, de 19-10-2007, por la que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17-11-2003, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- REAL DECRETO 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. BOE núm. 303 de 17 de diciembre.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 997/2002 de 22 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSE-02).

Instalaciones de protección contra el fuego

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 parámetros verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

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

· En edificación complementaria: Un extintor por planta, situado en la caja de escalera y como mínimo cada 2.000 m² o fracción.

· En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor cada 200 m² 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:

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

2. Conducción del diámetro mínimo 70 mm y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

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

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará como sigue:

· Edificación complementaria: En cada planta se instalará un equipo por cada 40 m o fracción de longitud de fachada principal.

· Naves de fabricación o almacenaje: Se instalará un equipo por cada 600 m² de nave, situados a una distancia no superior a 40 m, uno de otro y con mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 m². en este caso ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave.

3.4. Condiciones estéticas

Se prohíbe el falseamiento de los materiales empleados, los cuales presentarán su verdadero valor.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, al menos con revoco bien terminado, 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 visibles desde cualquier vía pública.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los parámetros exteriores. En todo caso los rótulos se realizarán a base de materiales inalterables frente a los agentes atmosféricos.

El Ayuntamiento podrá sugerir que se introduzcan en el proyecto las modificaciones que se consideren necesarias, y en los edificios existentes o en construcción las pertinentes para el mejor ornato público.

Los propietarios de terrenos, edificaciones y carteles o rótulos deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

3.5. Industrias escaparate

Todas las edificaciones a situar con fachada a la Avenida principal del nuevo acceso desde la MU-602 (actual autovía RM-2) dispondrán de una fachada especialmente tratada, tanto por su diseño, como por la utilización obligatoria de materiales de calidad (Vidrios, carpintería metálica lacada, revestimiento de piedra natural, etc.), debiendo contener obligatoriamente todos los proyectos de obra que se pretendan realizar, un apartado específico de justificación del cumplimiento de esta Ordenanza.

4. Normas particulares

4.1. Norma particular de la zona i. industrial

Definición

Está formada por las áreas previstas para este uso grafiadas en los planos de ordenación.

Tipo de edificación

Será el de construcciones de tipo industrial y limitada por:

a) Altura máxima

La altura será libre, de acuerdo con las necesidades de las propias instalaciones. En aquellos casos que se superen los quince metros y tres plantas, será necesario justificar expresamente la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida.

b) Retranqueos mínimos:

- Parcelas pequeña industria: No obligatorio retranqueo linderos vecinos. Resto de linderos, según plano Nº 8 de ordenación de volúmenes.

- Industria mediana y grande: Cinco, siete y ocho metros, según plano de ordenación volúmenes.

c) Usos

· Viviendas: No permitidas, salvo necesidad justificada inherente a la propia actividad industrial y únicamente en parcelas de más de 5.000 m².

· Comercios: No permitidos en zona de parcela pequeña y grande, y permitidos en zona de industria ligera. Excepto comercios vinculados a la propia industria.

· Oficinas y servicios: Permitidos en zona de industria mediana. No permitidos en resto de zonas, excepto oficinas y despachos vinculados a la propia industria.

· Garajes y estacionamiento: Obligatorio una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

· Industrial: Sin limitación, salvo actividades clasificadas como especialmente peligrosas.

Condiciones de edificación.

(Que en su caso deberán cumplirse en los Estudios de Detalle).

- Ocupación máxima sobre parcela neta:

● Pequeña industria: 85%

● Resto parcelas: 75%

- Altura máxima:

● Edificio Industrial: regulada en el apartado específico

● Edificio complementario y otros usos permitidos: 3 plantas, 15 m.

● Elementos de señalización y publicidad: Sin limitación de altura.

● Distancia entre edificios no adosados: S/ plano N^o 8 de ordenación de volúmenes.

● Edificabilidad máxima s/ parcela neta:

- Pequeña industria: 0,95 m²/m², 9,5 m³/m²

- Industria ligera: 0,85 m²/m², 8,5 m³/m²

- Gran industria: 0,75 m²/m², 7,5 m³/m²

Los espacios libres se ocuparán para plantaciones de arbustos y árboles al menos en la línea de fachada, aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse. Estará permitido el almacenaje no permanente de productos, excepto en fachadas.

Muelles de carga.

Los muelles de carga y descarga de las industrias se diseñarán de tal modo que en ningún caso los camiones tengan que maniobrar ni aparcar en la vía pública.

4.2 norma particular de la zona ii. social

Definición

Está definida por la zona prevista de uso social grafiada en los planos de Ordenación.

La parcela mínima es la que teniendo forma rectangular posea fachada a viales de al menos 15 metros.

Tipo de edificación

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques de dos plantas, con las siguientes características:

- Separación a linderos de la parcela común y línea de la calle: 3,00 m

- Mínima altura entre plantas: 2,60 m

Edificabilidad

La edificabilidad correspondiente a esta zona es de 0,80 m²/m² y 8 m³/m² sobre parcela neta.

Aparcamientos

Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

Altura edificación.

La altura máxima de edificación será de tres plantas, 15 m, medido desde el baricentro de la planta construida hasta la cara inferior del último forjado.

Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellos y el último forjado no se habitable, chimeneas, cajas de escalera, etc. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará los 2,00 m.

Usos permitidos

Exclusivamente para uso social, asistencial o similar.

4.3. Norma particular de la zona iii. comercial

Definición

Está definida por la zona prevista de uso comercial y de servicios grafiada en los planos de Ordenación.

La parcela mínima es la que teniendo forma regular posea fachada a viales de al menos 25 m.

Tipo de edificación

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques de un máximo de tres plantas, 15 m, con las siguientes características:

- Separación a linderos de la parcela común y línea de la calle: 7,00 m
- Mínima altura entre plantas: 3,00 m

Cuando el uso sea hotelero o de oficinas se permitirá un máximo de ocho plantas, 28 m, con las mismas características.

Edificabilidad.

La edificabilidad correspondiente a esta zona es de 1,70 m²/m² y 8,5 m³/m², sobre parcela neta.

Altura edificación

La altura máxima de edificación será de 3 plantas o 15 m, excepto en usos hoteleros y de oficinas que será de 8 plantas y 28 m, medido desde el baricentro de la planta construida, hasta la cara inferior del último forjado, ambas condiciones podrán ser superadas en casos justificados, previa aprobación del Ayuntamiento.

Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando es espacio comprendido entre ellos y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera, etc. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará los 2 m.

Usos permitidos

Todos los usos comerciales.

Aparcamientos

Será obligatorio la previsión de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

4.4. norma particular de la zona iv. DEPORTIVA

Definición

Está formada por el área prevista para este uso específico grafiada en los planos de ordenación.

Tipo edificación

Edificación aislada.

Usos

Exclusivamente deportivo público. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

Condiciones de edificación

Se permitirán exclusivamente las instalaciones dedicadas a este uso y la edificación auxiliar necesaria con las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima sobre parcela neta.....0%
- Altura máxima.....2 plantas - 6,5 m
- Retranqueo a viales..... Mínimo 5 m
- Retranqueo a linderos.....Mínimo 3 m
- Distancia entre edificios no adosados.....Mínimo 3 m
- Edificabilidad máximo (s/parcela neta..... 0,18 m²/m²

Se permiten también las instalaciones de elementos de señalización y mobiliario urbano. Los espacios libres se ocuparán perfectamente con jardinería y arbolado. La zona estará cerrada con cerca tipo.

4.5. Norma particular de la zona VIii. HOSTELERO

Definición

Está definida por la zona prevista de uso hostelero grafiada en los planos de Ordenación.

La parcela mínima es la grafiada en los planos.

Tipo de edificación

El tipo de edificación para esta zona será con un máximo de dos plantas o 8,00 m.

Edificabilidad.

La edificabilidad correspondiente a esta zona es de 0,31 m²/m² y 2,48 m³/m², sobre parcela neta.

Altura edificación

La altura máxima de edificación será de 2 plantas o 8,00 m medido desde el baricentro de la planta construida, hasta la cara inferior del último forjado.

Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando es espacio comprendido entre ellos y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera, etc. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará los 2,00 m.

Usos permitidos

El uso hostelero se permitirán los establecimientos dedicados a la hostelería, así como las viviendas anexas cuya necesidad sea justificada inherente a la propia actividad hostelera.

Aparcamientos

Será obligatorio la previsión de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

4.6. Otras condiciones

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (Orden de 31 de enero de 1940) y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1981 (Decreto 2.114/61) y Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces, y demás disposiciones complementarias.

4.6. Disposición final

Estas ordenanzas reguladoras entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial.