



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL "LA SERNA IV"

4. NORMATIVA URBANISTICA

4. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I. CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.

Capítulo Primero. Generalidades.

art. 1. Objeto..	3
art. 2. Ambito.	3
art. 3. Normativa de Obligado Cumplimiento. Accesibilidad. Otras Disposiciones. Subsidiariedad.	3 3
art. 4. Vigencia..	3
art. 5. Revisión..	3
art. 6. Modificación..	3

Capítulo Segundo. Definiciones.

art. 7. Significación.	4
art. 8. Alineaciones..	4
art. 9. Parcela.	4
art.10. Retranqueo..	4
art.11. Rasantes..	4
art.12. Altura de la Edificación..	4
art.13. Altura de Pisos.	4
art.14. Altura libre de Pisos.	4
art.15. Máxima Ocupación de Parcela.	4
art.16. Espacio Libre de Parcela..	4
art.17. Superficie Edificada..	4
art.18. Coeficiente de Edificabilidad..	4

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Capítulo I. Calificación del Suelo.

art.19. División del Suelo en Zonas.	5
art.20. Zonificación.	5
art.21. Cesiones y Obligaciones.	5

Capítulo II. Desarrollo del Plan.

art.22. Proyecto de Urbanización..	6
art.23. Parcelaciones.	6
art.24. División en Unidades de Actuación	6
art.25. Estudios de Detalle.	6

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION.

Capítulo I. Condiciones Generales de Uso.

art.26. Clasificación.	7
art.27. Simultaneidad de Usos.	7
art.28. Usos Principales, complementarios y prohibidos.	7
art.29. Uso Industria y Almacenes.	7
art.30. Uso Social-Administrativo.	8
art.31. Uso Comercial.	8
art.32. Uso Oficinas..	8
art.33. Uso Vivienda..	8
art.34. Uso Aparcamiento y Talleres del Automóvil..	8
art.35. Uso Areas Libres..	9
art.36. Uso Deportivo.	9
art.37. Uso Hostelero. Otros Usos.	9

Capítulo II. Condiciones Generales de Volumen y Estéticas.

art.38. Tipologías de Edificación.	10
art.39. Alturas de Edificación..	10

art.40. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima..	10
art.41. Sótanos y Semisótanos.	10
art.42. Retranqueos.	10
art.43. Cuerpos Volados Cerrados..	10
art.44. Portadas y Elementos de la Edificación en Planta Baja.	10
art.45. Marquesinas y Anuncios..	11
art.46. Condiciones Estéticas.	11
art.47. Condiciones Higiénicas..	11
art.48. Aislamientos..	11
art.49. Servidumbres Urbanas..	11
art.50. Condiciones de las Instalaciones..	11
Capítulo III. Ordenanzas Específicas para cada zona.	
art.51. Ordenanzas para la Zona de Industria y Almacenes.	12
art.52. Ordenanzas de la Zona Equipamiento Municipal.	13
art.53. Ordenanzas de la Zona Areas Libres.	13
Capítulo IV. Ordenanzas de los Usos Compatibles.	
art.54. Uso Oficinas..	14
art.55. Uso Vivienda..	14
art.56. Uso Aparcam. y Talleres del Automóvil.	14
art.57. Uso Deportivo	14
art.58. Uso Hostelero	14
TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION.	
Capítulo I. Normas Generales.	
art.59. Proyecto de Urbanización..	15
art.60. Ambito del Proyecto.	15
art.61. Otros Servicios.	15
Capítulo II. Características Generales de las Obras de Urbanización.	
art.62. Normativa Técnica.	16
art.64. Documentación.	16
art.65. Caso de Iniciativa Particular.	16
art.66. Garantías.	16

La presente documentación se adapta a las previsiones del Art. 63 y concordantes del RP:

“Artículo 61. Normas urbanísticas.

1. Las normas urbanísticas de los Planes Parciales (PP) regularán las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º de este Reglamento.

2. En cualquier caso, los Planes Parciales (PP) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.....

Art. 46. 1º..... el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

Art. 46. 4º.....

- a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.
- b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
- c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.
- d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.
- e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA).”

Las Normas que se acompañan en páginas siguientes cumplimentan adecuadamente los apartados previstos, a excepción –lógicamente- de los relativos a aspectos relacionados con el uso residencial..

TITULO I. CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES.

art. 1. Objeto.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular en el orden jurídico-urbanístico las previsiones contenidas en este Plan Parcial, sirviendo de instrumento de garantía y control para que el proceso de edificación y urbanización se desarrolle de forma armónica con la solución propuesta.

art. 2. Ámbito.

El ámbito de aplicación territorial de estas Ordenanzas se circunscribe a la totalidad del área abarcada por el Sector INDUSTRIAL "La Serna IV" delimitado por las Normas Subsidiarias Municipales, que figura en la documentación gráfica del presente Plan Parcial. Esta sujeta a ellas toda actividad urbanística que se desarrolle y realice dentro del marco territorial citado.

art. 3. Normativa de Obligado Cumplimiento. Accesibilidad. Otras Disposiciones. Subsidiariedad.

1. Se tendrán específicamente en cuenta las disposiciones sobre accesibilidad:
 - Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla- LM.
 - Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.Los posibles Proyectos de desarrollo del Presente Plan Parcial verificarán estas disposiciones.
2. Supletoria y subsidiariamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenación Municipal, así como la LOTAU y demás disposiciones vigentes que incidan en la materia.
3. Para las nuevas construcciones proximas a las carreteras del Estado, con carácter previo al otorgamiento de licencias se realizarán los oportunos Estudios de determinación de los niveles sonoros esperables. Igualmente se dispondrán los medios de protección acústica imprescindibles (Ley 37/2003, de Ruido).

art. 4. Vigencia.

Las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial de Ordenación, una vez éste sea aprobado definitivamente, tendrán vigencia indefinida. Las alteraciones de su contenido podrán llevarse a cabo mediante la revisión del mismo ó la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.

art. 5. Revisión.

Se entiende por Revisión la alteración sustancial de las determinaciones contenidas en el presente Plan. Será causa de revisión el incumplimiento de las previsiones realizadas por:

- Cambios sustanciales en la red viaria.
- Cambio de uso ó intensidad (o ambos simultáneamente) del Sector.
- Incumplimiento del Plan de Etapas por causas no imputables a Administración.

La Revisión del P.P. será objeto de un nuevo Proyecto que deberá tramitarse conforme a lo previsto en la Legislación vigente.

art. 6. Modificación.

Se entiende por Modificación la alteración de elementos concretos del Plan que no supongan cambios sustanciales en la presente Ordenación. Serán causa de modificación:

- Cambios generales en alineaciones.
- Cambios de destino o tamaños de los equipamientos.
- Cambios en la tipología propuesta.
- Cambios de Ordenanzas de edificación.

La Modificación del P.P. se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación. Será objeto de un documento tramitado conforme a lo establecido en la Legislación vigente.

CAPITULO SEGUNDO. DEFINICIONES.

art. 7. Significación.

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, los conceptos que a continuación se definen, tendrán el significado que taxativamente expresan sus correspondientes artículos.

art. 8. Alineaciones.

Son las líneas fijadas como tales por el presente Plan Parcial con objeto de delimitar la zona edificable de uso privado, de los espacios libres exteriores de uso público.

art. 9. Parcela.

Es la parte de la superficie de suelo comprendida dentro de las alineaciones, limitada por éstas ó por la división que se establece con las colindantes en su caso.

art. 10. Retranqueo.

Es la distancia entre la alineación de la parcela y la línea de fachada, medida perpendicularmente a aquella en cada punto.

art. 11. Rasantes.

Son las que figuran en los perfiles longitudinales definidos en la documentación gráfica del presente Plan.

art. 12. Altura de la Edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a:

- . Para edificaciones con forjados intermedios: a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
- . Para edificaciones sin forjados intermedios (naves, etc.): al punto de arranque de la estructura de cubierta.

Art. 13. Altura de Pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

art. 14. Altura Libre de Pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

art. 15. Máxima Ocupación de Parcela.

Es el porcentaje máximo de parcela que puede ser ocupado por la proyección horizontal del edificio descontando vuelos y patios.

art. 16. Espacio Libre de Parcela.

Superficie de parcela no ocupada por edificación.

art. 17. Superficie Edificada.

Es aquella cubierta y cerrada por todos sus paramentos verticales con fábricas macizas o acristalamientos, no contando a estos efectos los vaciados en sótanos.

art. 18. Coeficiente de Edificabilidad.

Es el resultado de dividir la superficie total edificable de una parcela entre la superficie de dicha parcela y se expresará en m²/m².

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. CALIFICACION DEL SUELO.

art. 19. División del Suelo en Zonas.

El presente Plan Parcial asigna a todos los suelos comprendidos en su ámbito territorial un calificación urbanística en función de la zona en que se encuentren.

En cada una de las zonas los particulares ó la Administración, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal ó reglamentariamente y en especial en las presentes Ordenanzas, llevarán a cabo la urbanización y/o la edificación.

art. 20. Zonificación.

Las zonas en que se divide el territorio son:

1. Industrial.
2. Áreas Libres.
3. Equipamiento Municipal.
4. Viales y Aparcamientos.

art. 21. Cesiones y Obligaciones.

1. De acuerdo a las previsiones de la LOTAU, la propiedad de los terrenos deberá ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento ó, en su caso, órgano urbanístico actuante los terrenos que este Plan destina a:

- a. Viales y aparcamientos en superficie no privados.
- b. Áreas libres y deportivas.
- c. Equipamiento Comercial.
- d. Equipamiento Social.

2. Deberá cederse obligatoria y gratuitamente la superficie de Suelo Urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto.

3. La propiedad deberá costear la urbanización en los plazos previstos.

Las Redes Generales de infraestructura deberán ser cedidas al Ayuntamiento, salvo acuerdo en contrario derivado de la constitución de entidad especial de conservación.

CAPITULO II. DESARROLLO DEL PLAN.

art. 22. Proyecto de Urbanización.

Para el desarrollo de este suelo será requisito indispensable la aprobación previa del Proyecto de Urbanización del Sector, que habrá de redactarse con arreglo a las determinaciones que se establecen en estas Ordenanzas.

art. 23. Parcelaciones.

1. Dentro de las zonas Calificadas por el presente Plan como Industriales, podrán efectuarse cuantas parcelaciones convengan siempre y cuando ninguna de las parcelas resultantes sea inferior a la establecida como mínima.
2. Toda parcelación quedará sujeta a licencia.

art. 24. División en Unidades de Actuación.

Para el desarrollo del sector, éste podrán delimitarse Unidades de Actuación con las siguientes limitaciones:

1. La Unidad de Actuación comprenderá al menos dos manzanas de la ordenación que contengan zonas con uso industrial. Su superficie no será inferior a 2,00 Has.
2. Las Unidades de Actuación no podrán delimitarse en áreas que en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo sea superior al 15% de éste último.
3. Las obras de urbanización correspondientes al áreas incluirán las de pavimentación, alumbrado y encintado de las aceras opuestas a los viales adyacentes a las manzanas que comprenda, garantizando la conexión de sus infraestructuras con las redes Municipales con las características que se señalen en el Proyecto de Urbanización.
4. El presente Plan Parcial no realiza delimitación específica de Unidades de Actuación, considerando a todo el sector ordenado por el presente Plan Parcial como una Unidad de Ejecución.

art. 25. Estudios de Detalle.

Con la exclusiva finalidad de adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en este Plan ó de ordenar los volúmenes de las manzanas, podrán formularse Estudios de Detalle, siempre que ello no comporte la reducción de la anchura de los viales ó de las superficies destinadas a espacios libres ni origine aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE USO.

art. 26. Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

1. Industria y Almacenes.
2. Social-Administrativo.
3. Comercial.
4. Oficinas.
5. Vivienda.
6. Aparcamientos y Talleres del Automóvil.
7. Areas Libres.
8. Deportivo.
9. Hostelero. Otros.

art. 27. Simultaneidad de Usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el art. anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas ordenanzas generales de uso, además de las que les sean aplicables de la ordenanza particular correspondiente.

art. 28. Usos principales, complementarios y prohibidos.

El uso principal es en todo momento el correspondiente a **Industria y Almacenes**. Las ordenanzas correspondientes a cada uso regularán el uso principal y los que se permiten en calidad de complementarios. Los usos docentes y los correspondientes a espectáculos públicos se consideran prohibidos. El uso de vivienda verificará las ordenanzas especificadas para este uso.

art. 29. Uso Industria y Almacenes.

Se entiende por uso industrial el de los establecimientos destinados a actividades de obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para transformaciones, como envasado, transporte y distribución.

Se entiende por almacenes los espacios destinados a guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas y artículos manufacturados.

Estas Ordenanzas contemplan los siguientes apartados:

1. Actividades artesanas, oficios y pequeña industria que no entrañen molestias y son necesarias para el servicio de las zonas residenciales. Pueden ser de carácter familiar ó no familiar.
2. Actividades que según el Reg. de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (R.A.M.I.N.P.), por la naturaleza de los materiales, productos, procesos de fabricación y volumen deben instalarse en edificios exclusivos, aislados.
3. Actividades que según el R.A.M.I.N.P. pueden incorporarse al núcleo urbano debidamente aisladas de las áreas residenciales mediante espacios verdes de protección y aplicando los medios correctores adecuados.

La totalidad de instalaciones incluidas en los apartados citados se consideran autorizables, siempre que verifiquen, al margen del R.A.M.I.N.P. y las condiciones de volumen de estas ordenanzas, la de instalarse en parcela exclusiva.

art. 30. Uso Social-Administrativo.

Es el correspondiente a las actividades burocráticas de carácter público. Este uso se ubicará únicamente en las parcelas destinadas a Equipamiento Municipal en los planos de ordenación.

art. 31. Uso Comercial.

Es el que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compraventa o permuta de mercancías comprendidas en la Clasificación de Actividades Económicas. Este uso se ubicará únicamente en la parcela destinada a tal fin en los planos de ordenación.

Se ubicarán necesariamente como anejo al establecimiento industrial ó almacén, nunca en edificio exclusivo independiente, bien como área integrada en la edificación industrial, bien como área segregada de ésta.

En ambos supuestos, éste uso no superará el 30% de la superficie total edificada.

art. 32. Uso Oficinas.

Es el que corresponde a locales en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado.

Se ubicarán necesariamente como anejo al establecimiento industrial ó almacén, nunca en edificio exclusivo independiente, bien como área integrada en la edificación industrial, bien como área segregada de ésta.

En ambos supuestos, éste uso no superará el 30% de la superficie total edificada.

art. 33. Uso Vivienda.

Es el que corresponde a residencia habitual ó esporádica de personas.

Estas ordenanzas contemplan únicamente el uso de vivienda ligado a la vigilancia y conservación de las instalaciones industriales ó almacenes. Se admite únicamente el tipo unifamiliar, que deberá ubicarse de modo segregado y aislado respecto de la instalación.

Se requerirá una superficie mínima de parcela industrial de 2.000 m² para situar este tipo de viviendas. Su superficie se incluirá en el cómputo de la edificabilidad total.

art. 34. Uso Aparcamiento y Talleres del Automóvil.

Se entienden incluidos en este uso el correspondiente a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase en sus diferentes aspectos: mantenimiento, reparación, etc. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Estas Ordenanzas contemplan los siguientes apartados:

1. Aparcamiento Público. Espacios de estancia de vehículos incluidos los lugares de paso, espera y estancia de los vehículos.
2. Depósitos de Coches. Para venta y almacenamiento de vehículos usados o nuevos.
3. Talleres del Automóvil. Son los locales destinados a la conservación y reparación de vehículos, incluidos los de engrase y lavado.
4. Servicios Públicos de Transporte. Son las estaciones para el servicio público de transporte de mercancías y las estaciones para el servicio público del transporte de viajeros.
5. Estación de Servicio. Son las instalaciones que, previa concesión, contienen aparatos para el suministro de Carburantes, gas-oil y lubricantes.

La totalidad de instalaciones incluidas en los aparatos citados se consideran autorizables siempre que verifiquen, al margen del R.A.M.I.N.P. y las condiciones de volumen de estas ordenanzas, la condición de instalarse en parcela exclusiva.

En el supuesto de que este uso se acompañe de áreas destinadas a uso de Oficinas, estas deberán verificar la ordenanza particular de este uso.

art. 35. Uso Areas Libres.

Es el destinado al esparcimiento de la población que se grafa convenientemente en los planos de ordenación. Admite como únicos usos compatibles los correspondientes a instalaciones provisionales que posibiliten su adecuado uso (Kioskos, etc.) y los correspondientes a aparcamiento en superficie, que no sobrepasaran el 20% de la superficie de la parcela en cuestión.

art. 36. Uso Deportivo.

Es el correspondiente a las áreas destinadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte y otras actividades inmediatamente ligadas a ellas. Incluye las posibles prácticas en instalaciones cubiertas cerradas.

art. 37. Uso Hostelero. Otros Usos.

1. Usos Hosteleros.

Se entienden por tales los vinculados a actividades de venta de bebidas, restauración, etc.

Estos usos se consideran autorizables según las presentes ordenanzas, siempre y cuando verifiquen la normativa específica de aplicación.

Se podran ubicar como anejos al establecimiento industrial ó almacén (áreas integradas en la edificación industrial bien ó segregadas de ésta) y también en edificio exclusivo independiente.

En el supuesto de ubicarse en parcela exclusiva verificarán las condiciones de parcela mínima de este Plan Parcial.

2. Otros.

En relación a otros usos no previstos expresamente en el presente articulado se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales.

En cualquier caso verificarán los parámetros físicos de ordenación (retranqueos, aprovechamiento urbanístico, etc., previstos para el uso industrial.

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y ESTETICAS.

art. 38. Tipologías de Edificación.

Estas Ordenanzas contemplan y autorizan los siguientes tipos de disposición de la edificación:

1. **Edificación Agrupada (AG).** Es la situada en parcela independiente, en continuidad con otra y otras edificaciones de características similares, es la tipología básica prevista, al objeto de constituir líneas continuas de edificación.
2. **Edificación Aislada (AS).** Es la situada en parcela independiente con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública. Deberá separarse de los linderos con edificaciones colindantes un mínimo de 3,00 m. medidos perpendicularmente.

art. 39. Alturas de Edificación.

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos limitaciones simultáneamente.

art. 40. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima que asignen las Ordenanzas específicas se permitirán instalaciones tales como: chimeneas, caja de escaleras, depósitos, maquinaria de acondicionamiento de aire y, en general, instalaciones vinculadas al adecuado funcionamiento técnico de la instalación industrial.

art. 41. Sótanos y Semisótanos.

Se autoriza la realización de sótanos y semisótanos. En el supuesto de que sobresalieran más de 1 m. de la rasante del terreno tendrían la consideración de planta de edificación. Estas zonas no serán computables a efectos de medición de la edificabilidad máxima.

art. 42. Retranqueos.

Se establece un retranqueo mínimo obligatorio de la edificación respecto de la alineación oficial a vía pública de 3,00 m.

En el supuesto de que los cuerpos de edificación no se adosen totalmente a los linderos (laterales ó fondo) de parcela, se retranquearán un mínimo de 3,00 metros respecto de los mismos.

art. 43. Cuerpos Volados Cerrados.

* Respecto de la Alineación a vía pública :

Cualquier cuerpo volado cerrado verificará las previsiones del art. 42, deberá estar retranqueado respecto de la alineación principal a vía pública un mínimo de 3,00 m.

* Respecto de cualquier otro paramento de edificación.

Se autoriza la disposición de este tipo de cuerpo, su vuelo respecto de los diversos paramentos de edificación es libre.

art. 44. Portadas y Elementos de la Edificación en Planta Baja.

Los elementos correspondientes a portadas de acceso u otro tipo de elementos: zócalos, rejas, etc. no podrán sobresalir del plano de fachada a vía pública más de 0,10 m.

art. 45. Marquesinas y Anuncios.

Su saliente del plano de fachada a vía pública no será superior a 40 cm.

Su altura mínima sobre la rasante en cualquier punto, será de 3,50 m.

art. 46. Condiciones Estéticas.

1. La composición de las edificaciones será libre, siempre que los edificios estén en armonía con el carácter de la zona y el medio urbano.
2. Se prohíbe la utilización de los espacios sin edificar, producto de retranqueos a vía pública como depósito de materiales, vertido de desperdicios ó cualquier otro uso que pueda dañar la estética de la zona.
3. En ningún caso se permitirán, ni siquiera provisionalmente, paramentos medianeros sin terminación mínima de enfoscado y pintado, aún cuando estén destinados a ser cubiertos por la edificación colindante.
4. Las edificaciones con más de una fachada, ya sean exentas o en esquina, están obligadas a utilizar los mismos materiales y calidades en todas ellas, sin diferenciación de diseño o acabados.
5. Todos los paramentos y espacios de parcela visibles desde la vía pública serán dotados de tratamiento específico en función de su uso y su realización será acorde con la edificación de parcela que se trate.
6. Los cerramientos de parcela a vía pública presentarán un zócalo continuo de obra de altura mínima 0,80 m. Su altura máxima, con independencia del material en que se ejecuten, será de 3,00 m.
7. Se adecuará la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje.
Se utilizaran materiales constructivos y colores que se adapten al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos

art. 47. Condiciones Higiénicas.

1. Las edificaciones de toda clase se ajustarán a las condiciones higiénicas establecidas en el R.A.M.I.N.P. y a las condiciones de salubridad previstas en la legislación vigente. Igualmente se verificarán las normas vigentes ó a establecer por el Ayuntamiento.
2. Las fachadas de Naves y cerramientos deberán mantenerse en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutar la propiedad las obras que a estos efectos le señale el Ayuntamiento de acuerdo a las disposiciones vigentes.

art. 48. Aislamientos.

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.
2. Los aislamientos verificarán de modo específico la NBE-CPI (Protección contra incendios).

art. 49. Servidumbres Urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

art. 50. Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizará en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

CAPITULO III. ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA CADA ZONA.

art. 51. Ordenanzas para la Zona de Industria y Almacenes.

1. Condiciones de Uso.

- Uso Principal: Industria y Almacenes.

- Usos Complementarios:

. Aparcamientos y Talleres del Automóvil.

. Oficinas, Comercial. Necesariamente vinculadas al uso principal.

. Viviendas. Necesariamente destinadas a la vigilancia y conservación de las instalaciones industriales o almacenes.

. Hostelero.

2. Condiciones de Parcelación.

Parcela Mínima: **500 m²** Fachada Mínima: 12,50 metros. No se fijan condiciones de parcela máxima.

Fondo Mínimo: No se establecen condiciones de fondo mínimo.

Se requiere una parcela industrial mínima de 2.000 m² para poder ubicar viviendas destinadas a la vigilancia y conservación.

3. Alturas.

Altura Máxima. 2 plantas (baja + 1) u **11,00 m.** (medidos a cota superior de cumbrera).

Las instalaciones técnicas específicas (chimeneas, silos técnicos, etc..) de ubicación imprescindible para el desarrollo de la instalación industrial podrán exceder la altura indicada.

No se establecen condiciones de altura mínima.

4. Edificabilidad y Ocupación de parcelas.

- Edificabilidad máxima: **1,20 m²/m²**. (m² de techo por cada m² de suelo medidos sobre la totalidad de la parcela neta. Se incluirá la superficie sujeta a retranqueo obligatorio).

- Ocupación de Parcelas:

. Al margen de las derivadas del retranqueo obligatorio respecto de la alineación oficial, NO se establecen límites a la ocupación en planta baja (las naves ó almacenes que no presenten forjados intermedios tendrán consideración de planta baja independientemente de su altura).

. En el resto de plantas la ocupación se limitará al 50% de la parcela neta.

5. Aparcamientos.

Habrà de preverse en el interior de las parcelas ó edificaciones un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² edificables.

6. Retranqueos y Otros.

Se establece un retranqueo mínimo de 3,00 m. respecto de la Alineación Oficial.

No se fijan retranqueos mínimos al fondo o linderos de la parcela.

art. 52. Ordenanzas de la Zona Equipamiento Municipal.

1. Condiciones de Uso.

Se ubicará únicamente en la parcela destinada a tal fin en los planos de ordenación. No admite ningún uso complementario.

2. Condiciones de Parcelación.

Idénticas art. 51.2.

3. Alturas.

Idénticas art. 51.3.

4. Edificabilidad y Ocupación de parcelas.

- Edificabilidad máxima: 2,00 m²/m² (m² de techo por cada m² de suelo medidos sobre parcela neta).

- Ocupación de parcela.

Total tanto para planta Baja como para Planta Primera.

5. Retranqueos y Otros.

No se prevén.

art. 53. Ordenanzas para la Zona de Areas Libres.

Condiciones de Uso.

- Uso principal: Esparcimiento de la población, áreas peatonales, jardines, juego de niños y plazas.

- Usos Complementarios:

. Instalaciones Provisionales (Kioskos, etc.). Su superficie no será superior al 5 % de la superficie total ordenada. Altura máxima 1 planta ó 3,50 m.

. Aparcamientos en Superficie ó vías de tráfico rodado interior ó tangencial. Su superficie no será superior al 20 % de la superficie total ordenada, en el supuesto de implantarse vías de tráfico interior deberá redactarse el oportuno Estudio de Detalle que contemple la intervención.

CAPITULO IV. ORDENANZAS DE LOS USOS COMPATIBLES.

art. 54. Uso Oficinas.

1. Condiciones de Uso.

Este Uso se considerará en todo caso complementario del Uso Principal: Industria y Almacenes, al que figurará siempre anejo. También puede figurar como uso complementario del Uso Aparcamiento y Talleres del Automóvil. En ningún caso superará el 30% de la superficie edificada del Uso al que figure anejo.

2. Resto condiciones de Edificación.

Por su naturaleza de Uso complementario, deberá verificar las condiciones establecidas para el uso principal en el que se incluye.

art. 55. Uso Vivienda.

1. Condiciones de Uso.

Este Uso se considerará en todo caso complementario del Uso Principal: Industria y Almacenes, al que figurará siempre anejo. Presentará características de vivienda unifamiliar.

2. Condiciones de Parcelación.

No hay condiciones de parcelación. Se requiere una parcela mínima industrial de 2.000 m² de superficie neta (incluyendo la superficie sujeta a retranqueo obligatorio) para poder ubicar este tipo de viviendas, destinadas a la vigilancia y mantenimiento.

El número máximo de viviendas será de 1 vivienda cada 2.000 m², con un máximo de 2 viviendas por parcela, con independencia de su superficie.

3. Alturas. Altura máxima. 2 plantas (planta baja + 1). Con 7,25 m. a cota superior de forjado de cubierta y 10,00 m. a cota superior de cumbrera.

4. Otras Condiciones de Edificación..... Superficie máxima total de la actuación: 160 m²

art. 56. Uso Aparcamiento y Talleres de Automóvil.

Las condiciones en su totalidad son idénticas a las del art. 51. Zona de Industria y Almacenes.

art. 57. Uso Deportivo.

1. Condiciones de Uso.

Necesariamente ha de estar segregado físicamente del uso Industrial. Puede presentar como usos complementarios cualquier equipamiento de carácter público.

2. Condiciones de Edificación.

- Ocupación por instalaciones fijas (pabellones, etc): Podrá ser hasta del 100% de la superficie total de la parcela (se verificarán en todo caso las previsiones respecto a retranqueos obligatorios)
- Altura de edificación. En el supuesto de realizarse instalaciones fijas (pabellones, etc.) su altura no será superior a 11,00 m. (cota superior de cumbrera) ó dos plantas (baja + 1).

art. 58. Uso Hostelero.

1. Condiciones de Uso.

Puede ubicarse como anejo al establecimiento industrial ó almacén, bien como área integrada en la edificación industrial, bien como área segregada de ésta.

En ambos supuestos, éste uso no superará el 30% de la superficie total edificada.

También puede ubicarse en parcela exclusiva, en este supuesto verificará las condiciones de parcela mínima de este Plan Parcial.

2. Condiciones de Parcelación, Alturas, Edificabilidad, etc.

Idénticas al art. 51. Uso Industria y Almacenes.

TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION.

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES.

art. 59. Proyecto de Urbanización.

En cumplimiento de las determinaciones contenidas en este Plan Parcial, deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que en el plazo máximo de 2 años deberá tramitarse ante el Ayuntamiento.

Dicho Proyecto no podrá modificar las previsiones de éste Plan. No obstante podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades de ejecución de las obras de urbanización, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación en el aprovechamiento de las superficies zonificadas en el Plan o Norma.

art. 60. Ambito del Proyecto.

1. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:
 - Explanación y Pavimentación.
 - Abastecimiento y Distribución de Agua.
 - Saneamiento y Alcantarillado.
 - Distribución de Energía Eléctrica.
 - Alumbrado Público.
 - Parques y Jardines.
2. Se considerará también contenido mínimo del proyecto de urbanización la previsión de las conexiones con el exterior del sector.

art. 61. Otros Servicios.

1. Deberán incluirse en el Proyecto de urbanización aquellos servicios cuyo establecimiento se considere previsible, tales como gas, teléfono, galerías de servicios y cualesquiera otros de carácter similar, cuando su instalación haya de llevarse a efecto dentro de los 5 años siguientes a la aprobación de proyecto.
2. Las previsiones sobre servicios de teléfonos podrán limitarse a la infraestructura que afecte a la red viaria o a los espacios libres de uso público.

CAPITULO II. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

art. 62. Normativa Técnica.

El proyecto de urbanización deberá cumplir toda la normativa vigente que le sea de aplicación y se ajustará en los posibles a los siguientes Reglamentos, Instrucciones y Recomendaciones:

- En cuanto a la Red Viaria:
 - . Ley General de Carreteras de 19/12/74.
 - . Reglamento General de Carreteras de 8/2/77.
 - . Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (MOPU).
 - . Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (MOPU).
 - . Instrucciones de Carreteras (MOPU).
- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:
 - . Instrucción para la redacción de Proyectos de Abastecimiento Agua y Saneamiento de poblaciones de 12/7/75.
- En cuanto a Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:
 - . Ley de Expropiación Forzosa y Servidumbres de líneas eléctricas de 18/3/66 y de 20/11/66.
 - . Reglamento de Alta Tensión de 28/11/68.
 - . Reglamento de Baja Tensión de 20/9/73.
 - . Instrucción Sobre Alumbrado Urbano del M.V. 1965.

art. 63. Documentación.

La memoria del proyecto deberá contemplar los siguientes aspectos:

1. Enumeración de los servicios cuya implantación se prevé y justificación, en su caso, de la exclusión o inclusión de los supuestos a que se refieren los arts. anteriores.
2. Orden de realización de las obras en función del Plan de Etapas previsto en el plan, o en el que, en su caso, se establezca en el propio proyecto.
3. Justificación de la adaptación de las previsiones del plan a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficientes para tal justificación.
También se acreditará en este caso el cumplimiento de las condiciones a que se refiere el articulado anterior.
4. Plazos de ejecución de las obras.
5. En los supuestos en que la iniciativa en la tramitación del Proyecto tenga carácter particular, deberá contener los datos suficientes para su adecuación a las prescripciones de la LOTAU y legislación complementaria.
6. Resumen del presupuesto, con indicación del importe total de cada uno de los servicios específicos y expresiones de la suma resultante.
7. Procedimiento de revisión de precios, que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia y servirá de base, durante la ejecución del proyecto para la determinación de repercusiones en los titulares de las fincas urbanizadas, de acuerdo con el sistema de actuación señalado para el Plan Parcial.

art. 64. Caso de Iniciativa Particular.

Si la iniciación del expediente se produce a instancia de un particular el Proyecto se completará con los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
2. Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
3. Previsiones sobre el modo de realización de las obras de urbanización y señalamiento de los medios económicos de toda índole por parte del promotor.
4. Previsiones sobre el sistema de conservación de las obras, hasta el momento en que tengan lugar las cesiones previstas en el Plan que sirve de base al Proyecto, como con posterioridad en su caso, a dichas cesiones.
5. Texto de los compromisos que el promotor y, en su caso, los adquirentes de parcelas o edificaciones adquirirán frente al Organismo urbanístico competente por razón de la Aprobación del proyecto en relación a:
 - a) Cesiones de espacios libres en relación a:
 - b) Conservación de la urbanización.
 - c) Cumplimiento de las etapas previstas en la ejecución de las obras de urbanización.
 - d) Asunción de las obligaciones económicas que en su caso procedan, según el sistema de actuación aplicable a la urbanización.
6. Sistema de garantías de cumplimiento de la obligación de conservación (letra b del número 5 anterior).
7. Formas de presentación de garantía del 25 % del valor de los terrenos a urbanizar para el caso de incumplimiento de la ejecución de la obra urbanizadora dentro de los plazos previstos en el preceptivo plan de etapas a que se refiere la letra c del número 5 de este artículo. A tal efecto deberá determinarse por el promotor del proyecto el valor de las superficies a urbanizar a efectos de fijar el importe de la garantía.

art. 65. Garantías.

1. La prestación de la garantía podrá consistir en aval bancario, hipoteca, transmisión fiduciaria de parte de la superficie a favor del órgano urbanístico o cualquier otra forma de garantía registral que se establezca.
2. El crédito hipotecario podrá distribuirse entre las distintas parcelas resultantes, con previa concentración de garantía en la superficie que resulte edificable según el plan y cancelación parcial del gravamen que, en su caso, operase sobre las superficies de cesión.

M. Ortiz Cardenas y Asociados SL
Marzo 2009
Revisado Junio 2010

Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto