

de Estudios de Detalle y segregaciones, con estricta sujeción a las condiciones que las Normas señalan y a la normativa particular que más adelante se detalla. Tras la etapa de ordenación de detalle de cada parcela, se pasará a la ejecución con proyectos de urbanización secundarios que permitan la edificación de las parcelas finales resultantes, cumpliendo lo especificado al respecto en las Normas.

3.- NORMAS COMUNES

3.1. CONDICIONES COMUNES DEL SUELO

3.1.1. Usos del suelo.-

Los usos globales que se consideran son:

- a) Industrial como uso característicos de todo el Polígono.
- b) Especial para las cesiones de equipamiento.
- c) Libre para la cesión de zona verde.

Los usos pormenorizados se corresponden con la tipología del artículo 4.6. de las Normas y se atienen a las definiciones, categorías, situaciones y condiciones que en el mismo se detallan.

3.1.2. Tipologías de edificaciones.

Las condiciones genéricas de los edificios en razón de su tipología edificatoria y en el caso de las parcelas 3,4,5,6,7y8 se regirán por la tipología propia industrial. Definiremos con este título las ordenaciones destinadas a la edificación de naves y almacenes, que por el tamaño de las mismas y las características de los productos y procesos de transformación pueden situarse próximas a los desarrollos urbanos.

En las parcelas 2A,2B y 2C, la tipología será de edificación abierta, compuesta con bloques de edificación separados entre si por espacios libres públicos ó privados. Los bloques pueden ser sin patios o con patios cerrados interiores.

3.2.1. Urbanización interior.

La urbanización de los viarios interiores, además de cumplimentar lo señalado en el Pla desde el punto de vista del diseño, presentarán en cuanto a sus materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación, espuesta en relación con

la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear en la red principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre soleira de hormigón hidrahulico o tierra cemento.

4.-NORMAS PARTICULARES

4.1. EDIFICACION INDUSTRIAL

4.1.1. Definición y localización

Corresponde a las parcelas: ~~3, 4, 5, 6, 7 y 8~~ de las referenciadas en el Plan Parcial.

Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los "almacenes" comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta directa al público

4.1.2. Usos

Además del uso industrial antes definido como característico de la ordenación y que representará como mínimo el 80% de la edificabilidad de la manzana, medida en metros cuadrados edificados, se admitirán los siguientes usos:

-Vivienda: Una vivienda para guardería por industria.

- Comercial: Categoría 1ª, 2ª y 3ª. Situación 2ª y 3ª
- Oficinas: Categoría 1ª, situación 3ª. Categorías 2ª, 3ª y 4ª, situación 3ª y 4ª. Porcentaje máximo sobre restantes usos pormenorizados en m2 edificables: 5%
- Garaje -aparcamiento: Categoría 1ª, situación 1ª. Categoría 2ª, 3ª y 4ª situación 3ª y 5ª. Porcentaje máximo sobre restantes usos pormenorizados en m2 edificables: 2%
- Hotelero: Categoría 2ª, 3ª y 4ª, situación 2ª. Porcentaje máximo sobre restantes usos pormenorizados en m2 edificables: 1%
- Reunión y recreo: Categoría 1ª, 2ª y 3ª, situación 2ª y 3ª
- Religioso: Categoría 1ª, situación 2ª
- Cultural: Categoría 1ª, 2ª y 3ª, situación 2ª en todas las categorías y además 3ª en la categoría 3ª.
- Deportivo: Categoría 1ª, situación 3ª
- Sanitario: Categoría 1ª situación 2ª. Categoría 2ª, situación 2ª y 3ª
- Otros servicios públicos: Categoría 1ª y 3ª, situación 2ª y 3ª.

4.1.3. Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas en los planos correspondientes, debiéndose completar en los estudios de detalle que definan el aprovechamiento final de las parcelas que lo necesiten.

4.1.4 Retranqueos.

Respecto a las carreteras nacionales: 25ms y 18ms para las restantes, contados a partir de la arista exterior de la calzada.

En las vías interiores de polígonos el retranqueo será de 15ms desde el eje en los distribuidores locales y 10 ms en las vías de acceso.

En todos los casos los retranqueos a los límites de parcela se ajustarán a las siguientes medidas:

Retranqueo a calle de acceso..... 6,00ms
Retranqueo a linderos..... 3,00ms

4.1.5 Separación entre edificaciones

La separación mínima entre edificaciones es la que resultare de aplicar a cada una de ellas los retranqueos mínimos establecidos.

4.1.6 Ocupación máxima de parcela y parcela mínima

La edificación no podrá superar una ocupación en planta mayor del 50% de la superficie de la parcela edificable. La parcela mínima será de 2.500 m².

4.1.7 Altura máxima y edificabilidad

La altura máxima será de TRES plantas, con una altura de cornisa máxima de 12 metros. Esta altura solo se podrá superar cuando se trate de chimeneas, torres de refrigeración y en general aquellos elementos verticales necesarios para la industria.

La edificabilidad en las parcelas: 5, 6, 7 y 8, será de : $2,66\text{m}^3/\text{m}^2 \approx (0,665 \text{ m}^3/\text{m}^2)$.

La edificabilidad en la parcela 3 será: $4\text{m}^3/\text{m}^2$

La edificabilidad en la parcela 4 será: $2,8\text{m}^3/\text{m}^2$

4.1.8. Dimensiones de los edificios

La dimensión total de la edificación, no podrá superar los 100ms lineales. Para superar éstas dimensiones deberá ser aprobado por el Excmo. Ayuntamiento un estudio de ordenación y volúmenes que justifique la solución, mediante la presentación de plantas, alzados y perspectivas desde puntos significativos del entorno urbano.

4.1.9. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros de edificación.

Podrá admitirse la comunidad de garaje aparcamiento por agregación de la dotación correspondiente a cada unidad edificatoria.

4.1.10. Espacios libres.

Los espacios entre edificaciones y los debidos a los retranqueos, deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de la misma. El resto puede dedicarse a aparcamientos en superficies.

4.1.11. Sótanos.

No se pone ninguna limitación a la creación de sótanos.

4.2. SISTEMAS GENERALES

4.2.1. Ambito de aplicación.

Afecta a la zona así determinada en las determinaciones del Plan General y así recogida en el presente Plan Parcial.

4.2.2. Edificabilidad

No se admite ningun tipo de construcción en las mismas.

4.3. ZONA ESPACIOS DE DOMINIO PUBLICO Y SOCIAL

(ZONA VERDE)

4.3.1. Ambito de aplicación.

Afecta a todas las zonas verdes públicas indicadas como tal en el Plan Parcial.

Se podran realizar edificaciones destinadas tan sólo a locales de uso público, como teatros de guiñol, quioscos de música, quioscos de golosinas, quioscos de bebidas, estancos, librerías, teléfonos, rifas benéficas, juego de niños, verbenas, parques de atracciones o similares.

Instalaciones en general al servicio de zonas libres y verdes.

Las condiciones de edificabilidad previstas serán de aplicación en las construcciones fijas, debiendo éstas responder al concepto de quiosco o pabellón, con formas tradicionales o ligeras de vidrio y metal, tipo invernadero, o "estufas de flores".

4.3.2. Ocupación.- Uno por 100.

4.3.3. Edificabilidad.- 0,09 metros cúbicos por metro cuadrado.

4.4. USOS DEPORTIVOS

4.4.1. Usos deportivos.-

El tipo de edificaciones será el previsto por la normativa vigente en cada momento indicada por el Consejo Superior de Deportes o federación correspondiente para el citado tipo de edificación.

Condiciones:

4.4.1.1. Ocupación máxima.- 30%

4.4.1.2. Edificabilidad y alturas:

Edificabilidad será de 3,00 m³/m² de parcela neta, con altura menor de 8 metros, medidos desde la rasante oficial. Caso de ser necesaria una mayor altura, se justificará debidamente.

4.4.1.3. Retranqueos.- Todos los linderos de 3 metros.

4.4.1.4. Usos edificación o instalaciones deportivas:

-Una vivienda únicamente, con superficie inferior a 110 metros cuadrados.

-Plazas de aparcamiento.-Una por cada 10 espectadores o una cada 100 m² de edificación, si no se preveen espectadores.

4.5. EQUIPAMIENTO INTERES PUBLICO Y SOCIAL

4.5.1.-Corresponde a todos aquellos usos que pueden declararse como de interés público y social. En general equipamiento social docente (Tales como posibles centros de Formación Profesional relacionados con la industria como uso preferente del sector y Plan Parcial propuesto).

4.5.2.-Tipología edificatoria: Edificación aislada.

4.5.3.-Usos permitidos compatibles: Se considera como usos compatibles no preferentes los de locales de reunión, religiosos, cultural, sanitarios y todos los contemplados en las NNSS.

4.5.4.-Edificabilidad y altura máxima: Se fija una edificabilidad de 1,5m³/m² y una altura máxima de DOS plantas y DIEZ metros de altura. No se computara en la edificabilidad las superficies dedicadas al uso de aparcamiento propio, cuando dicho uso se disponga en el interior de la edificación, bien en sótano ó semisótano.

4.5.5.-Ocupacion máxima: Será del 30% de la parcela edificable.

4.6 CENTRO DE TRANSFORMACION

4.6.1.- Corresponde a la parcela así señalada en el Plan Parcial y denominada número "9"

4.6.2.-Tipología edificatoria:Edificación aislada.

4.6.3.-Usos permitidos:Únicamente se permitirá el uso de centro de transformación al servicio del polígono.

4.6.4.-Edificabilidad: La edificabilidad será de 1,5 m³/m² sobre parcela edificable.

4.6.5.-Ocupación máxima: La ocupación máxima será del 50% sobre parcela edificable

4.6.6.-Parcela mínima:Será la marcada en los planos del P.P.,es decir 30m²

4.6.7.-Altura máxima:Sera de una planta y 3,00 metro de altura.