

hay inconveniente técnico para la modificación de la alineación de acuerdo con la propuesta del Ayuntamiento si bien es criterio personal que la solución sometida a exposición pública puede dar lugar a una mayor calidad de la escena urbana.

ANEXO I

EDIFICABILIDAD PARCELA USO DOTACIONAL

. Sup. parcela computable = $9,41 \times 163 = 6.683$
 $433 \times 24 = 792$
 = 7.475 M²

. Edificabilidad señalada en Norma
 $E = 0,8 \text{ M}^2/\text{M}^2 \quad H < 15$
 $e_s = 7.475 \times 0,8 = 5.980 \text{ M}^2 \text{ DE PLANTA CONSTRUIDA}$

. Edificabilidad agotada en CASA DE SALUD
 $e_{ca} = 3 \text{ plantas} \times 37 \times 14 = 1.554 \text{ m}^2 \quad H_{max} = 8,70 \text{ m/rasante}$

. Edificabilidad polideportivo máximo admisible
 $e_p = 48 \times 30 = 1.440$
 $+ 10 \times 30 \text{ (entreplanta, etc)} = 300$
 $\leq 1.740 \text{ M}^2$

. Edificabilidad parque de incendios (si se llegará a producir)
 $e_i = 26 \times 12 = 312$
 $+ 5 \times 16 = 80$
 $+ 5 \times 13 = 65$
 $\leq 457 \text{ M}^2 \text{ (en una sola planta)}$

TOTAL EDIFICABILIDAD CONSUMIDA
 $e_c = e_{ca} + e_p + e_i = 1.554 + 1.740 + 457 = 3.751 \text{ M}^2$
 $\ll 5.980 \text{ m}^2 \text{ permitidos}$
 (con polideportivo previsto por Ayuntamiento $e_c = 1.554$
 3.115
 457
 $5.126 < 5.980 \text{ M}^2$)

NORMAS URBANISTICAS

NORMAS REGULADORAS DEL USO Y LA EDIFICACION EN ZONA DE ORDENACION I. SUELO URBANO INDUSTRIAL.

CAPITULO I.— GENERALIDADES.

Art. 1º: Ambito territorial.— Las presentes Ordenanzas se aplican a los terrenos clasificados como Suelo Urbano en el Area Industrial de Nájera en Zona de Ordenación I, según el plano de Delimitación del Suelo Urbano.

Art. 2º: Definiciones.— A los efectos de aplicación de esta Ordenanza, se definen los siguientes conceptos:

Altura de la edificación: Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa.

Intensidad neta de edificación: En m²t/m²s. El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m²t) y la superficie de suelo (m²s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores.

Parcela: Es la unidad de edificación, debiendo ser definidos su tamaño, disposición y condiciones de construcciones por el planeamiento, bien de carácter general (suelo urbano) o parcial (suelo urbanizable) que contemplará asimismo sus posibilidades de agregación.

Por su carácter de unidad de edificación la construcción que en ella se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un solo propietario único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de la de parcelas colindantes, etc.

Retranqueo: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior de parcela y la alineación exterior de los edificios. Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación entre edificaciones.

Superficie de techo edificable: Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante así como los cuerpos salientes cerrados, y los abiertos de la proporción señalada para las viviendas de Protección Oficial (según los casos 100% y

50%). Incluye las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las existentes que se conserven.

No incluye las superficies de pasajes, soportales y, plantas bajas diáfanas.

CAPITULO II.— CONDICIONES DE USO.

Art. 3º: Zonificación.— De conformidad con el plano correspondiente de Zonificación, se consideran las siguientes zonas:

— Industrial (a su vez dividido en industria grande, mediana y pequeña).

- Uso comercial o establecimientos públicos.
- Instalaciones al Servicio de la Carretera o Canal.
- Zonas con tolerancias específicas.

Art. 4º: Usos permitidos en la Zona Industrial.— 1. El uso dominante es el Uso industrial, pudiéndose ubicar en cualquier tipo de industria excepto las consideradas como nocivas, insalubres o peligrosas en el Nomenclátor del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan justificativas de la inclusión de una actividad en una clasificación determinada, la Administración podrá excepcionalmente considerar a la actividad comprendida en una clasificación inmediatamente inferior.

3. Para ello deberá demostrarse que no se utilizan procedimientos, productos, materias primas y maquinaria que comprometan la adecuación de la actividad a la situación en que se encuentre. Igualmente se adoptarán medidas suplementarias en orden a reservar zonas para carga y descarga, establecimiento de horario para la misma y precauciones especiales para la detección y extinción de incendios.

4. Son usos compatibles los siguientes:

- Vivienda unifamiliar para el guarda o propietario de la industria.
- Estaciones de Servicio.
- Talleres de automóvil.
- Cocherías-hangares.
- Almacenes, distribución.
- Exposición y venta de muebles.
- Bodegas.
- Usos agropecuarios no molestos (se consideran molestas las granjas y vacuno y porcino).

5. Son usos tolerados los señalados específicamente en el plano de Zonificación, así como cualquier otro existente en el momento de aprobación de estas Ordenanzas dentro del ámbito territorial de las mismas y que esté en contradicción con lo expuesto en los puntos 1 y 4.

6. El resto de los usos no contemplados deben considerarse como prohibidos.

Art. 5º: Condiciones específicas del Uso Industrial.— 1. Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre las materias y las que se establecen en los puntos siguientes.

Especialmente se aplicarán:

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Norma Básica "Condiciones de protección contra incendio de los edificios".

2. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las Oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

3. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie, por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local, y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o normativa que la sustituya. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

4. Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

5. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

6. El almacenamiento puede ser una actividad independiente o bien