

SECTOR 1.2.

- Sistema de Actuación: Ejecución por GESTUR en Convenio con el Ayuntamiento de Alfaro.
- Superficie de la Unidad: 88.723 m².
- Superficie máxima de parcelas industriales: 66.650 m².
- Edificabilidad máxima (incluidas parcelas dotacionales): 60.000 m².
- Otras determinaciones: Las específicas señaladas para el Uso Industrial en el artículo 9.4.

SECTOR 1.3.

- Sistema de Actuación: Cooperación o Compensación.
- Superficie aproximada de la Unidad: 10,5 Has.
- Superficie máxima de parcelas industriales: 70% de la superficie de la Unidad.
- Edificabilidad máxima (incluidas parcelas dotacionales): Índice de edificabilidad de 0,6 m²/m²s sobre la superficie de la Unidad.
- Otras determinaciones: Las específicas señaladas para el Uso Industrial en el artículo 9.4.

SECTOR R.S.6 (Esta denominación corresponde al Plan Parcial nº 13).

- Sistema de Actuación: Cooperación o Compensación.
- Uso Global: Residencial—recreativo—sanitario.
- Superficie aproximada de la Unidad: 369.100 m².
- Usos previstos: Residencia en general, hostelería, sanitario (residencias de descanso y recuperación), acampada, parques ajardinados, etc.
- Usos tolerados: Otros usos complementarios de la actividad residencial, casillas rurales.
- Usos prohibidos: El resto de los no previsto o tolerados.
- Otras determinaciones: El uso residencial previsto tendría una edificabilidad máxima de 20 viviendas/Ha.

Art. 10.— (ANEXO) ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL USO INDUSTRIAL EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.**10.1.— Ambito de aplicación.**

Las presentes Ordenanzas específicas son de aplicación a las nuevas zonas incorporadas al Suelo Urbano con Uso Industrial y a las áreas de Suelo Urbanizable de Uso Industrial en los aspectos no reflejados por las Ordenanzas propias de los Planes Parciales.

10.2.— Definición de conceptos utilizados en estas Ordenanzas.

A los efectos de estas Ordenanzas, se definen los siguientes conceptos:

Alineaciones Exteriores.

Las alineaciones exteriores de parcela definen los límites entre las parcelas de dominio privado y los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc... de uso y dominio públicos.

Alineaciones interiores.

Fijan los límites de la edificación respecto del resto de terrenos, que situados dentro de la parcela, reciben un tratamiento distinto en forma de espacios libres, aparcamientos, etc...

No es necesario alcanzarlas, salvo que se dispusiera lo contrario de modo específico.

Altura de la edificación.

Expresado 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.

Cota Natural del Terreno.

Se define como tal el estado altimétrico de un predio en el que no se hayan efectuado movimientos de tierra artificiales (terraplenados, desmontes, perforaciones, etc...).

Si se hubieran ejecutado dichas intervenciones, cota natural sería la del terreno en sus condiciones primitivas.

Densidad neta de edificación.

En m²/m²s. El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m²t) y la superficie de suelo (en m²s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores.

Parcela.

Es la unidad de edificación, y en consecuencia 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.

Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en este Plan Parcial.

Rasante Longitudinal (media).

Dada la rasante oficial en una fachada, la rasante longitudinal (media) será una línea horizontal situada en el plano de la fachada correspondiente y que pase por la cota media de la rasante oficial en el tramo considerado.

La fachada se dividirá en tramos para calcular la rasante longitudinal media, de manera que en ningún caso la diferencia entre cotas extremas sea mayor a 3 m.

Rasante.

En aquellos solares con una sola rasante oficial será coincidente con la rasante longitudinal de la fachada a calle, plaza o espacio libre.

En solares en esquina será la media de las rasantes longitudinales de cada calle.

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 en 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 abiertas al tránsito.

10.3.— Condiciones de parcelación.

Cuando en los planes de parcelación se señale la división de manzanas industriales en subzonas de talleres agrupados, industria pequeña e industria grande, las condiciones de parcelación serán las siguientes:

— En la subzona de talleres la parcela mínima será de 500 m², con una longitud de fachada mínima igual o superior a 15 m.

— En la subzona de industria pequeña, la parcela mínima será de 2.000 m² y la fachada mínima será de 30 m.

— En la subzona de industria grande, la parcela mínima será de 5.000 m² y la fachada mínima de 40 m.

10.4.— Condiciones de uso en las Parcelas industriales.

1.— Quedan excluidas las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el nomenclador del Reglamento de actividades MIMP por alguno de los motivos de clasificación siguientes:

— Malos olores.

— Cuando se produzcan gases irritantes y de mal olor.

— Vertido de aguas residuales.

— Vertido de aguas residuales tóxicas.

— Desprendimiento de gases tóxicos.

— Productos putrefactivos.

— Gases nocivos.

— Aguas residuales tóxicas.

— Aguas residuales contaminadas.

— Desprendimiento de polvo nocivo.

— Posibles lesiones somáticas y genéticas por irradiación, contaminación en el hombre y otros seres vivos

— Desprendimiento de materiales combustibles.

— Presencia de materiales combustibles.

2.— Cuando por medios técnicos correctores utilizables y de eficacia garantizada se eliminen o reduzcan significativamente las causas o motivos de clasificación enunciados, la Administración podrá excepcionalmente considerar la implantación de una industria de esas características.

3.— Quedan excluidas igualmente las actividades ganaderas, así como las de almacenamiento agrícola, mercados, mataderos y centrales lecheras.

4.— Se permiten, además de los usos industriales no excluidos en el apartado 1, los siguientes usos compatibles:

— Almacenes industriales.

— Almacenamientos y venta de materiales de construcción, muebles, cerámica, loza y alfarería, ferretería y fontanería.

— Exposición y venta directa en las naves de producción, siempre que la superficie destinada a exposición y venta no sea superior a la destinada a producción.

— Exposición y venta de automóviles y talleres del automóvil.

— Cocheras y hangares.

— Una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia o propietario de la industria, sin que se admita una desvinculación de la vivienda respecto de la industria.

10.5.— Condiciones de uso en la parcela de dotaciones comercial y social.

1.— En las parcelas de referencia se permiten los usos siguientes:

a) Usos comerciales.

— Comercio detallista tradicional.

— Autoservicio.

— Oficinas comerciales.

— Oficina de banca o seguros.

b) Usos sociales.

— Guardería infantil.

— Consultorios y dispensarios.

— Salas de reunión, salón de actos.

— Bar, restaurante.

2.— Los usos comerciales no podrán superar el 50% de la superficie y edificabilidad de la parcela.

3.— La construcción y explotación de los distintos servicios podrá ser realizado en régimen de concesión administrativa por el plazo que señale el Ayuntamiento.

10.6.— Condiciones de uso de las zonas verdes de uso y dominio públicos.

1.— En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias del uso y dominio públicos, que no rebasen una ocupación del 5% de la superficie de la zona.

2.— Igualmente se admiten, en situación marginal, instalaciones aisladas, tales como postes de conducción eléctrica, depósito de aguas elevado y transformadores-intemperie, que en cualquier caso no superarán el 5% de la superficie de la zona.