

existentes.

— DE EQUIPAMIENTO: Espacios libres de P.G.

SISTEMAS INTERIORES

- DE COMUNICACIONES: Red viaria
- DE EQUIPAMIENTO: Deportivo, social y comercial.
- DE ESPACIOS LIBRES: Parques y jardines.

ZONAS EDIFICABLES

- USO INDUSTRIAL
- USO COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL

Artículo 27.— Uso Industrial.

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Artículo 28.— Usos compatibles con el industrial.

Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 50 de estas Ordenanzas.

B.2. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 29.— Generalidades.

Los Estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sea necesario establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66).

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriores indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

1.— En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.

2.— Las vías interiores de nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el Artículo 65-C del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

— La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 500 m.

— Los puntos de conexión de la vía del E.D. con la red del Plan Parcial será como máximo 2.

En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 750 metros.

B.3. PARCELACIONES

Artículo 30.— Generalidades.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Artículo 31.— Tipos de parcelas.

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

PARCELA DE INDUSTRIA NIDO O PEQUEÑA, con superficie de terreno comprendida entre 500 y 1.000 m².

PARCELA DE INDUSTRIA LIGERA, con superficie de terreno de 1.001 a 2.500 m².

PARCELA DE INDUSTRIA AISLADA, con superficie de terreno mayor de 2.500 m².

Artículo 32.— Plano parcelario.

En el P.P.O. se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano Parcelario no es vinculante.

Artículo 33.— Agrupamiento de parcelas.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Artículo 34.— Segregación de mínima.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m² y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.

b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el P.P.O.

c) Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

d) En ningún caso se podrá superar la ocupación ni la superficie máxima edificable de la parcela primitiva.

B.4. PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 35.— Generalidades.

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Art. 15 de la Ley del Suelo y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del P.P.O. los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en partes comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procede.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes.

Artículo 36.— Red Viaria.

A) Para el dimensionado de la red viaria, se considerarán los siguientes ratios:

— 1,6 camiones/día para cada 100 m² de superficie de parcela.

— 6 turismos/día para cada 100 m² de superficie de parcela.

B) Se prohíben cualquier solución viaria con mediana acusada.

C) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanadas para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.

D) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General del MOPU (1975).

Artículo 37.— Alcantarillado.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

— Velocidad de circulación del agua 0,5 a 5 metros/s.

— Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.

— Los diámetros de las tuberías serán como mínimo de 30 cms.; serán de hormigón vibrado o centrifugado.

— La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario).

— La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.

— Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.

Artículo 38.— Red de agua.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

— Tuberías de fibrocemento con diámetro mínimo de 100 mm.

— Timbraje mínimo de las tuberías: 10 atmósferas.

— Velocidad máxima admisible: 1,5 m/seg.

— Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.

— Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

— La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.

— Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en su día.

— En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

Artículo 39.— Redes de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes:

— Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 200-300 KVA por Há. bruta de superficie de parcela. Sobre este

Consumo se explicará los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la Compañía distribuidora.

— La red de alta tensión (A.T.) será aérea, con conductores de aluminio-acero.

— La red de baja tensión (B.T.) será de tipo trenzada con conductores aislados y/o subterránea, con conductores P.R.C.

— Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.

— La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

Artículo 40.— Alumbrado público.

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las condiciones siguientes:

— La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 V. bajo tupo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

— Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. según la anchura de las calles.

— Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.

— Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades