

y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

### B.1. CALIFICACION DEL SUELO

#### Art. 11.9.35. Zonas y sistemas.

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

##### \* Sistemas Generales.

- De Comunicaciones: Red viaria de enlace con los sistemas existentes.
- De Equipamiento: Equipos 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.

#### Art. 11.9.36. Uso Industrial.

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

#### Art. 11.9.37. 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 vivienda se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 50 de estas Ordenanzas.

### B.2. ESTUDIOS DE DETALLE

#### Art. 11.9.38. Generalidades.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sean necesarios 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 Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriormente citadas, 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 tipar 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 serán como máximo dos.

En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del plano parcelario será superior a 750 m.

### B.3. PARCELACIONES

#### Art. 11.9.39. 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.

#### Art. 11.9.40. Tipos de parcelas.

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

- a) Parcela tipo A: Para pequeños talleres, con anchura comprendida entre 10-15 metros y superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>.
- b) Parcela tipo B: Para industria Nido, con anchura comprendida entre 10-15 m. y superficie comprendida entre 500-1.000 m<sup>2</sup>.
- c) Parcela tipo C: Para industrias Ligeras, con anchura comprendida entre 15-25 m. y superficie comprendida entre 1.000-3.500 m<sup>2</sup>.
- d) Parcela tipo D: Para industria General, con anchura mínima superior a 25 m. y sin limitación de superficie.

#### Art. 11.9.41. 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.

En las parcelas tipo C se determinarán los linderos medianeros mediante el correspondiente Estudio de Detalle cuando éstos no se encuentren prefijados en el P.P.O.

#### Art. 11.9.42. Agrupación de parcelas

Se permite 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.

#### Art. 11.9.43. Segregación de parcelas. Parcela 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 800 m<sup>2</sup> y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.

b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el P.P.O.

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

d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

La parcela mínima en las zonas reservadas a equipamiento social y comercial se establece en 100 m<sup>2</sup>.

### B.4. PROYECTOS DE URBANIZACION

#### Art. 11.9.44. 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 parte completarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapa de actuación, si procede.

Las condiciones mínimas que deberán cumplir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, con las siguientes:

#### Art. 11.9.45. Red Viaria.

a) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

— 1,6 camiones / día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

— 6 turismos/ día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

b) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

c) Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados, los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados 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 M.O.P.U. (1975).

#### Art. 11.9.46. Alcantarillado.

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

— Velocidad de circulación del agua, de 1 a 5 m/s.

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

— Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm., serán de hormigón vibrado o centrifugado.

— La distancia máxima entre pozos de registro será de 60 m. (excepto en Emisario).

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

— Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.

#### Art. 11.9.47. Red de Agua.

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

— Tuberías de fibrocemento con diámetro mínimo de 100 m.

— Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 Atm.

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

— Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.

— Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

— La dotación de agua será como mínimo 1,00 litros/segundo/hectárea, en caudal continuo.

— 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 un día.

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

#### Art. 11.9.48. Redes de energía eléctrica.

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

— Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 250-300 KVA/Ha. bruta de superficie.

— Coeficiente de parcela de simultaneidad: 0,8.

— Las parcelas con demanda previsible superior a 50 KVA, dispondrán de suministro de A.T. En consecuencia, cuando el suministro posible sea inferior a 50 KVA. el suministro se realizará en B.T.

— 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 cerrados sobre superficie para entrada y salidas aéreas o subterráneas. En caso de entradas subterráneas los centros de transformación serán prefabricados. La red de alta tensión será de 13.200 V., tensión normalizada por la Compañía distribuidora.