

del uso de los terrenos y de la edificación, pública y privada, en cuanto a volumen y condiciones higiénico sanitarias, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

2.— Su ámbito de aplicación es el sector I-a del Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Baños de Río Tobía, con los límites que se señalan en este Plan Parcial.

3.— Serán de aplicación igualmente las Normas que, respecto del uso Industrial en sectores de Suelo Apto para Urbanizar, desarrollo de proyectos de urbanización, etc., contengan las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que resultan vigentes en todo aquello no regulado por estas Ordenanzas. En caso de contradicción prevalecerán los preceptos de las Ordenanzas del Plan Parcial.

4.— Una vez aprobado definitivamente, el Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.R. y mantendrá su vigencia indefinidamente, mientras no sea revisado o modificado.

Art. 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 alimétrico 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.

Intensidad neta de edificación.

Expresada en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. El índice de intensidad neta de edificación (o edificabilidad neta) establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m<sup>2</sup>t) y la superficie de suelo (en m<sup>2</sup>s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores.

Parcela

Es la unidad de edificación. En consecuencia la construcción que en ella se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un solo propietario 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 o como separación entre edificaciones.

Superficie de techo edificable.

Expresada en m<sup>2</sup>t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, así como de los cuerpos salientes cerrados y de los abiertos en la proporción señalada para las viviendas de protección Oficial (según los casos 100% o 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 diáfanos abiertas al tránsito.

## II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art 3. calificación del suelo.

Los terrenos del plan Parcial, conforme se expresa gráficamente en el Plano de Zonificación, tienen las calificaciones siguientes:

— Uso Industrial.

— Dotaciones complementarias (Equipamiento deportivo, comercial y social).

— Zonas verdes de uso y dominio públicos.

— Viario, plazas y espacios libres de uso y dominio públicos.

— Reserva viaria

— Reserva para infraestructuras.

Art. 4. Estudios de Detalle.

1.— Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el Art. 14 de la Ley del Suelo.

Cuando el Estudio de Detalle este promovido por particulares, para su admisión a trámite será necesaria la aportación de una lista de propietarios afectados, en las mismas condiciones que las establecidas para los Planes Parciales de Iniciativa particular.

En aplicación del apartado 3 del Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 2159/78 de 23 de junio, los Estudios de Detalle contendrán, acompañando a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa.

a) Planos copia de la documentación del Plan Parcial.

b) Planos de relación del Estudio de Detalle con el entorno.

c) Planos del estado actual de los terrenos, a escala 1:500 o 1:1.000.

d) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

e) Plano de parcelas propuestas.

f) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.

g) Relación de propietarios afectados directa o indirectamente, con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los propietarios comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de soleamiento, acceso y vistas, en un entorno próximo.

Art. 5. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización, habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Art. 15 de la Ley del Suelo y 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las condiciones técnicas vigentes en cada momento, bien sean de carácter general, bien como consecuencia del Planeamiento de Baños de Río Tobía.

Deberán cumplir las condiciones siguientes:

Trazado viario.

No se utilizarán pendientes longitudinales inferiores al 0,1 %.

Abastecimiento de Agua

El proyecto efectuará el cálculo considerando una dotación media de 200 litros/seg. y ha., con un factor punta no inferior a 2,5. Se evitarán conducciones de diámetro inferior a 80 mm., excepto para ramales de riego.

Deberá incluir el proyecto de la conducción de enlace con la red municipal, así como el del cruce de la red al otro lado de la carretera.

Saneamiento.

El proyecto incluirá el emisario de aguas residuales al colector municipal.

Energía eléctrica

La red se diseñará conforme a los criterios de la compañía suministradora La red de baja tensión, cuando discorra por el viario, será siempre subterránea.

Alumbrado Público.

Se exigirá una iluminación media en calzada de 15 lux, con un coeficiente global de uniformidad no inferior a 0,25.

Se procurará que la altura de montaje en el viario interior no supere a la altura máxima de la edificación circundante, que es de 8 m.

Jardinería Y Arbolado.

Las especies arbóreas se elegirán de forma que no requieran un riego periódico, que su sistema radical no dañe a las conducciones y que su porte sea compatible con los gálibos exigidos por los tendidos eléctricos.

Las especies arbustivas o herbáceas no requerirán riego periódico para su desarrollo.

Art 6. Parcelaciones.

Como quiera que la división en parcelas reflejada en el Plano de parcelación es meramente indicativa, se deberá presentar un Proyecto de parcelación inicial para la obtención de licencia.

Con la solicitud de esta licencia o de cualquier otra parcelación posterior, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia al cumplimiento de las condiciones de Parcelación de este Plan parcial, con una descripción de la finca a parcelar y de las parcelas resultantes, con expresión de su superficie y características.

b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

c) Plano topográfico de información a escala 1:500.

d) Plano de parcelación acotado a la misma escala.

Art. 7. Condiciones de parcelación.

En el plano de parcelación se señala la división de las manzanas Industriales en subzonas de:

— Talleres e Industria Nido.

— Industria pequeña

— Industria media

Dada la dimensión del polígono y a la vista de las previsiones de demanda, no se han señalado zonas para el establecimiento de Industria Grande o Gran Industria.

En la subzona de talleres la parcela mínima será de 750 m<sup>2</sup>, con una longitud de fachada mínima igual o superior a 15 m.

En la subzona de Industria pequeña la parcela mínima se establece en