

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 m². 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.

Artículo 2. - Parcela mínima. Parcelación.

Se establece una parcela mínima de 500 m²., que deberá tener un frente de fachada mínimo a vías públicas de 15 ml.

Cuando se quiera modificar las parcelas hoy existentes deberá solicitarse del Ayuntamiento licencia de Parcelación, acompañando a la solicitud los documentos siguientes:

a) Memoria en la que demuestre el cumplimiento de las condiciones anteriores, se describa la finca o fincas a parcelar, con expresión de su superficie y características principales, así como las operaciones de segregación y agrupación necesarias.

b) Plano de parcelación actual.

c) Plano de Parcelación propuesta. Ambos planos estarán realizados a escala 1: 500.

Artículo 3.- Condiciones de uso de las parcelas industriales

1.- Quedan excluidas las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluídas 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 los 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.
- Almacenamiento 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.

Artículo 4. - Condiciones de explotación

Son condiciones de explotación para las industrias que se instalen en el área, las siguientes:

1. - 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.

2. - 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 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.

3. - 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.

4.- 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.

5. - El edificio o local deberá disponer de una zona adecuada de carga y descarga de mercancías, sin que sea necesario realizar maniobras en la calle para el acceso de vehículos.

Artículo 5.- Aparcamientos

Deberán disponerse, dentro de las parcelas, aparcamientos para el personal y visitantes, en proporción no inferior a una plaza por cada 200 m². de edificación.

Artículo 6.- Edificabilidad

En el plano n° 4 de "Alineaciones y Edificabilidad" se señala para cada parcela la superficie edificable total, en los términos en que se expresa la Superficie de techo edificable en las definiciones del artículo 1 de estas Ordenanzas.

Artículo 7.- Altura máxima

La altura máxima será de 8 ml.

Cuando la cubierta esté realizada mediante cerchas o pórticos prefabricados, se considerará el cordón o elemento inferior de la cercha, o arranque del pórtico en los apoyos o elementos de sustentación verticales.

Por encima de dicha altura se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios propios y justificados de la actividad industrial, así como elementos aislados meramente ornamentales o estéticos, cuya aceptación será discrecional por parte de la Corporación.

Artículo 8. - Retranqueos

La edificación deberá retranquearse, en las parcelas con frente a la calzada de servicio de la carretera, una distancia de 21 ml. desde el eje de dicha carretera.

Estos espacios de retranqueo no podrán destinarse a otro uso que el de aparcamiento, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica.

Artículo 9.- Condiciones estéticas o de composición

La composición es libre, sin perjuicio de las competencias municipales en el establecimiento de condiciones de ornato público.

Se tratarán todos los muros y cierres como fachadas, es decir con obra de fábrica revocada, aplacada o material con calidad de cara-venta.

Artículo 10.- Cerramiento de parcelas

Según sean cerramientos a frente de calle, o entre dos parcelas, se exigen las condiciones siguientes:

a) Cerramientos que deslindan zonas Públicas con Privadas: Se realizará sobre zócalo de hormigón visto de una altura media de 60 cm. con cerrajería o malla hasta completar una altura de 2,00 a 2,50 m. En las zonas de contacto con otros cerramientos ejecutados se efectuarán los ajustes necesarios para mantener una continuidad, permitiéndose los banqueros para su mejor adaptación a la rasante.

b) Cerramientos entre parcelas: Podrán ser ejecutados con cualquier material con carácter de terminado, y con una altura máxima de 2,50 m. En la zona de retranqueo deberá adoptar la forma y materiales de cerramientos frontal correspondiente. Este cerramiento, de mediar acuerdo entre colindantes se ejecutará en el eje de separación de parcelas, siendo su importe sufragado entre ambos al 50%. Caso de no mediar acuerdo, el propietario interesado en cerrar su parcela podrá instar al Ayuntamiento para que se ordene su ejecución o se realice por ejecución subsidiaria, o bien realizará el vallado, dentro de su terreno, sin que tenga derecho alguno sobre el mismo el propietario colindante.