

ANEXO

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA EN CARRETERA DE CASALARREINA EN HARO. LA RIOJA

NORMAS URBANISTICAS.

Por abarcar este Programa de Actuación una unidad urbanística, integrada en la estructura general y orgánica del Plan General de Ordenación, le son de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General en todo cuanto pueda afectar al uso global señalado para este área por el propio Plan General: **Area de Industria y Almacenes.**

Son de aplicación por tanto al Programa de Actuación Urbanística los siguientes Títulos en su integridad:

El Título I, Clasificación y Usos del Suelo, Definiciones.

El Título II, Condiciones Generales de la Edificación y sus Usos. Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Del Título III, Condiciones Particulares para cada Area le son de aplicación los Capítulos 3.5 Area Industrial y de Almacenes, Capítulo 3.6. Area de Servicios y Equipamiento y 3.7. Area de Espacios Libres de Uso Público y de Equipamiento Deportivo, que se transcriben a continuación.

Es de aplicación íntegra a este Programa de Actuación el Título IV, Condiciones para la redacción de Planes Parciales y Proyectos en Suelo Urbanizable Programado y de Programas de Actuación, dado que este programa cumple íntegramente las prescripciones al efecto de los Programas de Actuación Urbanística.

Una vez aprobado el Programa de Actuación no será de aplicación el Título V dado que se refiere a las Condiciones Generales de la Edificación en Suelo Urbanizable no Programado y Suelo no Urbanizable.

TITULO III.

3.5. Area Industrial y de Almacenes.

3.5.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en los planos de Estructura Urbana y usos del Suelo.

3.5.2. Usos Permitidos.

El uso predominante es el de industria en sus categorías 1ª y 2ª, así como el de almacenes en general, permitiéndose además el uso de vivienda, hasta un límite de 2 por establecimiento industrial y siempre que estén destinadas a vigilantes o empleados de la fábrica. Se permiten los usos de garaje-aparcamiento, talleres artesanos, comercial, cultural, deportivo, sanitario y asistencial, además del de oficinas cuando éste último esté al servicio del uso predominante.

3.5.3. Usos prohibidos.

Se prohíbe el uso de vivienda, salvo en los casos expuestos en el apartado anterior, y el de industrias clasificadas como nocivas o peligrosas, el hotelero, el de espectáculos, salas de reunión y religioso.

3.5.4. Carácter de la Edificación.

Edificación en naves industriales, exentas o agrupadas.

3.5.5. Ocupación máxima de Suelo.

La ocupación de suelo podrá ser, en planta baja hasta el 65 % de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores, salvo en aquellas áreas que el Plan Parcial destine a "industria nido", para pequeños talleres, en que la ocupación de suelo podrá ser del 1005%.

3.5.6. Parcela mínima.

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 1.000 m²., salvo en las áreas definidas en Plan Parcial como de "industria nido", para pequeños talleres, en que la parcela mínima será de 250 m².

3.5.7. Alineaciones exteriores de la edificación.

En fachadas de calles la edificación deberá retranquearse como mínimo 5 m. de la alineación exterior de parcela.

3.5.8. Alineaciones interiores de la edificación.

La edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 m. de todos los linderos con otras parcelas.

3.5.9. Altura máxima.

La altura máxima permitida es de 7,50 m. En usos especiales para bodegas y otros asimilables, así como para silos de almacenaje, se permitirá sobrepasar esta altura en agrupaciones de volumen que no superen el máximo permitido en el apartado siguiente.

3.5.10. Volumen máximo.

El máximo edificable es el resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima permitida. Los sótanos, en especial los destinados a bodegas, no computarán como volumen edificable.

3.5.11. Condiciones higiénicas.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. La cantidad de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no excederá a 1,50 gramos por m³. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg. por hora.

Los materiales en sus pensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro, y la D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto, absorbido en 5 días a 18° centígrados. El nitrógeno, expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 mg. por litro, respectivamente, y se exige que el efluente no contenga sustancias capaces

de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red general -sin estación de depuración-, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado. El efluente deberá tener su Ph comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el ph podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5. El efluente no tendrá en ningún caso temperatura superior a 30°, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos ciclotos hidroxilados y sus derivados halógenos.

En todo caso deberá someterse por los usuarios de las parcelas a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de las aguas residuales industriales a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reunan las condiciones exigidas para su vertido a la red será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa de dicho efluente mediante sistema adecuado a las características de los residuos industriales a evacuar.

3.5.12. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.

En los frentes a calles o espacios públicos será obligatoria la disposición de volúmenes de forma que los edificios de oficinas subsidiarios de la industria, se sitúen con frente a estos espacios.

Los espacios libres en los frentes de calles, o visibles desde las mismas, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamiento, no pudiendo destinarse en ningún caso a depósito de material.

Se prohíbe en fachada a calle o espacios libres públicos el uso de materiales deleznable, u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, quedando prohibidos los rótulos pintados sobre fachada.

Los cerramientos son obligatorios en todos los linderos; en las alineaciones a calles o espacios públicos se ralizarán con cerca metálica o seto vegetal, sobre basamento de fábrica macizo de 80 cm. de altura máxima; el cerramiento común a dos parcelas podrá ser de fábrica hasta 2 m. de altura, corriendo su construcción a cargo de la industria que primero se establezca.

3.5.13. Número de aparcamientos.

Debe ser previsto en el interior de cada parcela el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos des carga, así como el espacio destinado a carga y descarga de los mismos y el número suficiente de plazas de aparcamiento para vehículos de turismo, en correspondencia con el número de puestos de trabajo; la superficie total destinada a aparcamiento no será en ningún caso inferior al 10% de la superficie total de parcela.

3.6. Area de Servicios y Equipamiento.

3.6.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en los planos de Estructura Urbana y usos del suelo.

3.6.2. Usos permitidos.

Se permitirán todos los usos de tipo público, tales como servicios municipales, asistencial, sanitario, deportivo, de espectáculos y reunión, cultural, de oficinas públicas, religioso, y hostelería en general. Puede admitirse exclusivamente el uso de vivienda destinada al personal adscrito al funcionamiento de la instalación, o cualquier otro uso siempre que esté al servicio del uso predominante.

3.6.3. Usos prohibidos.

No se permite el uso de industria o de almacenes en ninguna de sus categorías o situaciones, así como los usos comerciales.

3.6.4. Carácter de la edificación.

La agrupación de volúmenes es libre.

3.6.5. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de suelo por la edificación no podrá rebasar el 70% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

3.6.6. Parcela mínima.

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie de 1.000 m².

3.6.7. Alineaciones exteriores de la edificación.

En el interior de las alineaciones oficiales exteriores la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a los tres cuartos de la altura de la edificación.

3.6.8. Alineaciones interiores de la edificación.

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia igual a los tres cuartos de su altura y con mínimo de 3 m., salvo en los casos en que, de acuerdo con el apartado 3.6.11. sea obligatoria una ordenación de volúmenes que impida respetar estas distancias.

3.6.9. Altura máxima.

Deberá disponerse una altura que respete la condición de que las distancias a los edificios próximos no sean inferiores a una vez y media la altura proyectada. En cualquier caso la altura de cornisa de la edificación no deberá sobrepasar 17 m. sobre el nivel del terreno.

3.6.10. Volumen máximo.

El volumen máximo será el resultado de aplicar a la parcela medida entre límites de zonas, incluyendo las semicalles comprendidas dentro de la parcela original, la edificabilidad de 3 m³/m²., y de 4 m³/m²., si se aplica entre alineaciones, equivalentes respectivamente a 1 m²/m²., y 1,33 m²/m².

3.6.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.