

La actuación urbanística que se programa, en el sector nº 15 del P.G.O.U., tiene el carácter de municipal a todos los efectos, cuya ejecución corre a cargo de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPE), en virtud del Convenio de cooperación suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada.

3. NORMAS DE USO

3.1. Clases de Uso.

Por la adecuación a cada zona concreta se establece las siguientes clases de uso:

- Uso Dominante o característico: Es el que caracteriza a una zona y su implantación ha de ser mayoritaria en el área territorial que quede afectada por él.
- Uso Complementario: Es el que fija la legislación vigente como equipamiento o dotación función del uso dominante.
- Uso Tolerado: Es el que por razones de conveniencia general se puede dar, siempre con un carácter muy minoritario y al servicio del uso dominante o complementario.
- Uso Prohibido: Es el que queda excluido un ámbito determinado.

3.2. Usos asignados e intensidades.

Dentro del ámbito delimitado del sector-15, se establecen las siguientes clases de suelo y usos característicos:

- Suelo Urbanizable Programado

Uso característico: Industrial

- Sistema General de Comunicaciones

Como Usos Complementarios se establecen los siguientes:

Comunicaciones :

- Red viaria

- Parque deportivo

Equipamientos:

- Equipamiento Comercial

- Equipamiento Social

- Espacios Libres de Uso y Dominio Públicos.

con unas intensidades que cumplirán las mínimas que establece el Reglamento de Planeamiento.

Como Usos Tolerados se permitirá el uso de vivienda hasta un límite de dos por establecimiento industrial, siempre que estén destinadas a vigilantes o empleados de la fábrica. Se permiten los usos de garaje-aparcamiento, talleres artesanos, comercial, cultural, deportivo, sanitario, asistencial, además del de oficinas, cuando este último este al servicio del uso predominante.

Como Usos Prohibidos se establecen todos los no expresados como usos dominantes, complementarios o tolerados.

También quedan excluidas las actividades definidas como insalubres, peligrosas y nocivas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas actividades que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación, informe favorable de la Comisión Provincial de Medio Ambiente u Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento dentro del ámbito de la actuación.

3.3. Sistemas Generales, Zonas edificables y Reservas de Suelo para dotaciones de Equipamiento.

Dentro del ámbito del P.A.U. se consideran como Sistemas Generales, dos viales del Sistema General de Comunicaciones previstos dentro de la red viaria urbana principal por el Plan General. El plano nº 4 (ORDENACION. Clases de Suelo y Usos característicos en el ámbito del Sector-15), recoge las trazas de estos dos viales del Sistema General dentro del ámbito del sector y con los anchos que el P.G.O.U. fija para los mismos.

En lo que respecta al suelo de uso característico industrial, se distingue:

* Zonas Edificables

- Uso Industrial

Dentro del concepto de zonas edificables se dispone un único uso, el industrial, correspondiente al suelo destinado a los establecimientos que tienen como finalidad la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, con inclusión de cuantas funciones complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes. Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el Art. 3.2, Usos asignados e intensidades, de estas Normas.

* Reservas de Suelo para dotaciones de equipamiento:

- Sistema de espacios libres de Uso y Dominio Público.

- Servicios de interés público y social: Parque Deportivo, Equipamiento Comercial y Equipamiento Social.

- Aparcamientos.

El Plan Parcial que desarrolle este P.A.U. establecerá las condiciones pomenorizadas de uso, volumen y edificación de las dotaciones de equipamiento, de conformidad con las presentes Normas Urbanísticas y las del Plan General

vigente.

4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES.

4.1. Carácter de la edificación.

Edificación de naves industriales, exentas o agrupadas.

4.2. Ocupación del suelo.

La ocupación del suelo será como máximo el 65% de la superficie comprendida entre alineaciones exteriores.

El Plan Parcial podrá establecer las condiciones sobre la ocupación máxima de suelo y retranqueos a las alineaciones de parcela en las distintas tipologías de parcelas diferenciadas que establezca, así como tamaños de parcela mínima que permitan la inclusión de áreas para «industria nido» en agrupaciones de naves, siempre que no supere la volumetría máxima establecida por aplicación de la ocupación máxima del 65% sobre la parcela, con altura máxima de 7,5 m.

Parcela Mínima.

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

4.4. Alineaciones de la edificación.

* Alineaciones exteriores de la edificación: En fachadas de calles deberá retranquearse como mínimo 7 m. de la alineación exterior de parcela.

* Alineaciones interiores de la edificación: La edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 m. de todos los linderos con otras parcelas.

4.5. Altura máxima.

La altura máxima permitida es de 7,50 m. en las naves industriales. En usos especiales para bodegas y otros asimilables, así como para silos de almacenaje o casos especiales de procesos productivos industriales que de manera justificada demandasen mayor altura, se permitirá sobrepasar esta altura en agrupaciones de volúmen que no superen el máximo permitido en el apartado siguiente.

4.6. Volumen máximo.

El volumen máximo edificable sobre la parcela es el resultado de aplicar conjuntamente a su superficie el porcentaje máximo de ocupación del 65% y la altura máxima de 7,50 m. Los sótanos no computarán como volumen edificable.

4.7. Aparcamientos.

Debe ser previsto en el interior de cada parcela el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos, así como el espacio destinado a carga y descarga de los mismos.

Se establece la obligatoriedad de disponer como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación de conformidad con lo dispuesto en el art. 83 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La superficie total destinada a aparcamiento no será en ningún caso inferior al 10 % de la superficie total de la parcela edificable.

4.8. Condiciones estéticas.

En los frentes de parcela a calles o espacios públicos será obligatoria la disposición de los volúmenes forma que los edificios de oficinas subsidiarios industria den frente a dichos espacios.

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

Se prohíbe en fachada a calle o a 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; se materializarán con un cerramiento tipo que se fije para el sector, ó en su caso, se resolverá de idéntica manera en unidades completas de manzana respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

5. CONDICIONES GENERALES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

En lo referente a las infraestructuras de los servicios, se establecen las siguientes recomendaciones:

- Para la red de abastecimiento de agua se establece como dotación mínima la de 0,5 l/s/Ha neta, con una velocidad máxima admisible de 1,5 m/s.

- Para la red de alcantarillado se tendrá en cuenta que la velocidad de circulación del efluente sea de 1 a 5 m/s.

- Para el cálculo de la red de energía eléctrica se considerará un consumo medio de 300 KVA/Ha de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o, en su defecto, los usuales de la Compañía distribuidora de la zona.