

PLAN PARCIAL "TORRETA-RIO"

ORDENANZA REGULADORA

1.- GENERALIDADES

Al amparo de lo prescrito en el Art. 14 de la L.R.A.U. y en ausencia de un Reglamento General nos sometemos en cuanto a:

- Generalidades y terminología de conceptos
- Régimen urbanístico del suelo
- Normas de edificación

a lo dispuesto sobre estos extremos en el PGMO, con las precisiones adoptadas en el Proyecto de Homologación que acompaña al presente Plan Parcial y le da cobertura y ello no sólo por su mayor valor jerárquico si no con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan solo serviría para confundir el desarrollo normativo.

2.- VIGENCIA

La vigencia de estas normas es igual a la del Plan Parcial al que pertenecen, y será indefinida mientras no se produzca la aprobación definitiva de su revisión o modificación. La entrada en vigor del Plan Parcial se producirá a los 15 días de la publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan Parcial con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

3.- ZONIFICACION Y NORMAS PARTICULARES

Tal y como en la Memoria se ha descrito el ámbito territorial del presente Plan Parcial ha quedado dividido en una serie de zonas que a continuación enumeramos, a saber:

- 7.1.- Zona de uso industrial
- A2.- Vialidad rodada estructural
- a1.- Vialidad peatonal
- a1.- Vialidad rodada P.P.
- Area de protección y servidumbre
- e2.- Suelo de equipamiento deportivo
- e4.- Suelo de equipamiento social

DILIGENCIA
El presente proyecto ha estado expuesto al público en un periódico diario y D.O.G.V. durante el día de 15 de Julio de 1999.



El Secretario



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en la sesión de fecha de hoy.

15 JUL 1999

El Secretario del Ayuntamiento

- e5.- Suelo de equipamiento comercial
- F.- Parques y jardines urbanos estructural
- f.- Parques y jardines urbanos P.P.

de las cuales a continuación facilitamos su normativa específica de acuerdo con los siguientes conceptos:

- I. - Definición y caracterización
- II. - Parámetros de la edificación
- III. - Condiciones de usos
- IV. - Condiciones estéticas Condiciones de calidad e higiene
- VI.- Agrupaciones

a saber:

7.1.- ZONA INDUSTRIAL

Art. 1 Definición general

Se califican en zona industrial (s/ PGMO) las áreas de suelo que se destinan a la ubicación de industrias y almacenes. Esta utilización principal del suelo implica unas condiciones de parcelación y edificación así como de control de los efectos secundarios derivados del uso, que justifican que constituyan áreas específicamente diferenciadas de la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Las zonas industriales que determina el Plan General son:

- a) Zona industrial de ordenación por alineación de vial (7 1)
- b) Zona industrial de ordenación por edificación aislada (7 2)

La tipología adoptada es la de ordenación por alineación de vial (Clave 7.1)

Según definición del PGMO:

"Comprende aquellas manzanas industriales integradas a la trama del casco urbano en las que se produce la implantación del uso industrial mediante la edificación que ocupa la totalidad de la manzana a lo largo de las alineaciones de las calles".

DILIGENCIA: La presente propuesta al Pleno del Ayuntamiento de El Escorial, en su sesión pública en un periódico diario y D.O.G.V. durante el Pl. de 15 de Julio de 1999.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de hoy. E.L.P.A.



17 AGO 1999

El Secretario



15 JUL 1999

El Secretario del Ayuntamiento

Art.- 2. Parámetros de edificación

a) Alineaciones:

La edificación se sujetara a las alineaciones de vial señaladas gráficamente en los planos. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, podrán determinarse retranqueos de la edificación respecto a la alineación de vial, que comprenda todo un lado de la manzana como mínimo

b) Ocupación:

La edificación en parcelas con frente a dos calles opuestas podrá alcanzar una ocupación del 100% de la parcela. Cuando se trate de parcelas cuyo fondo limite con otra parcela edificable, caso de subdivisión de parcelas a dos calles opuestas, la edificación se separara de este fondo una distancia mínima de 3 m

c) Cuerpos y elementos salientes.

No se admiten.

d) Altura de la edificación.

1.- La altura reguladora Hr será de 8 m y se medirá según normativa del PGMO con la salvedad de que en parcelas con fachadas a dos calles opuestas se medirá en la calle que tenga la cota de rasante más alta.

2.- El número máximo de plantas sobre rasante será de dos plantas excepto en la manzana VII que por su especial topografía se permiten 2 plantas a la calle de cota superior y tres a la de cota inferior. Se podrán edificar altillos que no ocupen mas del 30% de la total superficie.

3.- El número máximo de plantas bajo rasante será de una, salvo que condicionamientos técnicos lo requirieran.

e) Índice de intensidad de edificación.

1.- Índice de intensidad neta de edificación por parcela es el resultado de dividir la edificabilidad máxima permitida en cada parcela por la superficie de esta. La edificabilidad máxima permitida es el resultado de la distribución (comportada por la ordenación de volúmenes) entre todas las parcelas de la edificabilidad neta de cada unidad de zona.

DILIGENCIA:

El presente proyecto ha estado en su totalidad publicado en un periódico diario y D.O.G.V. durante el plazo de 20 días por encima de la planta sobano.



3.-7 AGE

En los casos de edificación en parcelas de fachadas opuestas (condicionado por la topografía de la zona), las plantas que no computen en la altura reguladora a la calle de cota mas alta

El Secretario



Aprobado por las plantas por el Ayuntamiento en la sesión de fecha de hoy. ELDA

15 JUL 1999

El Secretario del Ayuntamiento

(forjado por debajo de 1,25 m en el punto medio), y planta baja a la calle de rasante mas baja, se computaran al 50 % de su superficie. En estos casos el numero máximo de plantas será de dos pero se podrá ejecutar un altillo no computable ocupando máximo el 30 % de la superficie y recayente a la calle de cota más alta.

4.-La edificabilidad total, computada según el numero anterior, no superara en las parcelas en pendiente la que resultare de la edificación en terreno plano horizontal

5.- La edificabilidad máxima será de 2 m² de aprovechamiento objetivo por m² de suelo lucrativo excepto en la manzana VII que por su especial topografía (dos plantas por debajo de la rasante de la calle mas alta) se acepta 3 m² por m² de suelo.

f) Tamaños de parcela

1.- El tamaño mínimo de parcela será de 400 m² con una fachada mínima de 10 m

2.- Se permite la modalidad de industrias "nido" siempre y cuando el tamaño mínimo de las divisiones resultantes no sea inferior a 400 m² y estas tengan acceso directo desde la vialidad propuesta en el Plan.

Art.- 3 Condiciones de uso -- MODIFICADO BOP 23-4-12

1.- Los usos permitidos serán los siguientes:

- a) industrial (uso preferente)
- b) comercial concentrado
- c) comercial
- d) deportivo
- e) oficinas siempre ligadas a las instalaciones industriales.

2.- El uso comercial se limitara al comercio al por mayor derivado de las actividades industriales que se desarrollarán en la zona.

Art.- 4. Condiciones estéticas

1.- El diseño y materiales a emplear en las fachadas y cubierta es libre, cumpliéndose las condiciones generales especificadas en la NN del P.G. y las siguientes

a) El alzado frontal de la edificación y a partir de una altura de 8,00 m se rematara con chapa laceda color RAL 6002 hasta el máximo permitido. así como la cubierta hará evitar de hundimientos al trafico de viales colindantes.

DILIGENCIADA

El presente proyecto ha estado expuesto al público en un periodo diario y D.O.G.V. durante el plazo de 15 días.
R.L.D.A.



17 AGO 1990

El Secretario

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de hoy.
El



15 JUL 1999

El Secretario del Ayuntamiento

b) Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1'00 m de la fachada de la edificación

c) Caso de practicarse retranqueos según art. 2.a, la superficie de estos solo podrá destinarse a; accesos, aparcamientos muelle de carga y descarga, jardines y análogos pero no almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación, también podrán ubicarse las instalaciones de abonado para transformación de energía eléctrica.

2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque éstas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.

Art.- 6.- Condiciones de calidad e higiene

1. - Salvo que especiales exigencias de orden técnico lo requieran, la composición y organización de la edificación no dejará puestos de trabajo cuya localización sea estable, situados a más de 10 m de distancia de un hueco de iluminación natural, ya sea situado en fachada o en cubierta.

2.- Los vertidos a la red de alcantarillado se ajustaran a los límites establecidos en el Modelo de Ordenanza de Vertido al Alcantarillado. Exigiéndose, si la entidad gestora de la Estación Depuradora Mancomunada así lo considera, un tratamiento previo al vertido a la red de alcantarillado del Polígono, para aquellas industrias cuyos caudales o cargas contaminantes así lo aconsejen para el buen funcionamiento del sistema de depuración.

3.- La instalación de industrias productoras de residuos tóxicos ó peligrosos, requiera previa la concesión por parte del Ayuntamiento la autorización de Productor de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Art. - 7- Agrupaciones

1.- Se permite la agrupación o segregación de parcelas siempre que las resultantes cumplan con el codicionamiento de parcela mínima.

2.- Podrán redactarse Estudios de Detalle con la finalidad que establece el art. 26 de la LRAU, siempre que se redacte para manzana completa.

DILIGENCIA:

3.- El presentador de condiciones a cumplir serán las propias de la zona industrial. El presente decreto ha sido expuesto al público en un periódico diario y D.O.G.V. durante el plazo de 20 días.



17 AGO 1999
I/V PARQUES Y JARDINES

El Secretario
Delimitación v caracterización



Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno
en la sesión de fecha de hoy.

15 JUL 1999

El Secretario del Ayuntamiento

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Tratándose de una zona de equipamiento estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica muy determinante por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas fija el propio PGOM.

3.- Excepcionalmente y debidamente integradas se autorizarán infraestructuras tales como, centros de transformación, estaciones de bombeo, etc.

e.- EQUIPAMIENTOS (Deportivo, social y comercial)

Delimitación y caracterización

1.- Comprenden estas zonas las que con esta misma nomenclatura vienen tramadas en el plano de zonificación del Plan Parcial

2.- Su normativa específica será la misma de la zona industrial debiendo ejecutarse por proyectos unitarios que alcancen a cada una de las zonas. En la zona deportiva, excepcionalmente, se autorizará una altura máxima de edificación de 12 m con objeto de poder dar cabida a pistas polideportivas cubiertas

a/A-RED VIARIA

Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la totalidad de espacios comprendidos entre alineaciones de fachadas y exteriores a los mismos, no incluidos como Parques y Jardines.

2.- Se regirán por la normativa genérica establecida en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. por la específica que se establezca en la correspondiente Cédula de Urbanización.

3.- Los aparcamientos se ejecutarán a razón de uno por cada 100 m² de edificación sobre rasante, debiéndose dejar una previsión adicional en el interior de las edificaciones o zonas de estacionamiento si las hubiese de 1 por cada 150 m² de edificación.

PRESENCIA

El presente proyecto ha estado expuesto al público en un periódico diario y D.O.G.V. durante el plazo de 20 días.
E.L.D.A.



17 AGO 1999

El Secretario

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en pleno en la sesión de 15 de Julio de 1999.
E.L.D.A.



15 JUL 1999

El Secretario del Ayuntamiento

4.- ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

Las actividades serán calificadas de esta manera en función de lo dispuesto en

- Decreto de la Presidencia de Gobierno 241411961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Orden de la Consellería de Gobernación del 10/1/83 de aprobación de la Instrucción 1/83 por la que se dictan normas para la aplicación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Decreto 54/1990 de 26 de Marzo de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 1~ de la Ley 3/1989, de 2 de Mayo, sobre actividades calificadas.
- Ordenanzas del PGMOU de ELDA.

Para su autorización se estará a lo dispuesto en dicha legislación y Normas.

Elda, Junio 1999

LOS ARQUITECTOS



DILIGENCIA:

El presente proyecto ha estado expuesto al público en un periódico diario y D.O.G.V. durante el plazo de 30 días.



17 AGO 1990

El Secretario

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de hoy.
ELDA



15 JUL 1999

El Secretario del Ayuntamiento