

**PLAN PARCIAL DEL
POLIGONO INDUSTRIAL DE
MONFORTE DE LEMOS**

ORDENANZAS

O. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

O. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

- Las prescripciones de las presentes Ordenanzas, están subordinadas a la legislación vigente, especialmente a lo prescrito en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la Normativa del Plan General.

En el caso de que alguna de las normas establecidas en estas ordenanzas, estuviera ya regulada por una disposición superior, se aplicará aquella que implique mayor restricción o exigencia.

- A efectos de aplicación de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen/ los términos que a continuación se indican, se adoptará el significado que se expresa en las definiciones siguientes:

O.1 UNIDAD DE PLANEAMIENTO O SECTOR

Comprende el conjunto de terrenos objeto de este Plan Parcial, e interiores a la delimitación gráfica representada en el plano (2.7), sometidos a las determinaciones que este Plan establece.

O.2 POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION

Comprende el conjunto de terrenos cuyas obras de urbanización habrán de ejecutarse de forma simultánea con arreglo a las especificaciones que se determinan en la ordenanza 1-8.

O.3 BLOQUES REPRESENTATIVOS

Edificios destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, exposiciones, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación o almacenado.

O.4 NAVES INDUSTRIALES

Edificios destinados a soportar los procesos de fabricación y/o almacenaje.

0.5 CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

Son aquellas construcciones e instalaciones con entidad propia, necesarias para el adecuado funcionamiento de los almacenes e industrias, tales como: depósitos elevados, silos, torres de refrigeración, chimeneas, calderas, báscula de pesaje, etc.

0.6 ALTURA TOTAL DEL BLOQUE REPRESENTATIVO

Distancia vertical medida desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada hasta la cara inferior del último forjado.

0.7 ALTURA TOTAL DE NAVE

Distancia vertical medida desde la rasante del terreno en cualquier punto, hasta el elemento más alto de la cubierta de la nave.

0.8 ALTURA UTIL DE NAVE

Se considera como altura útil de nave, la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cornisa de la nave. El plano de cornisa se supone límite entre el espacio útil (inferior) y la parte superior que alberga, en general, únicamente elementos estructurales. Esta altura será la que deberá tenerse en cuenta a efectos de cálculo del volumen edificable, retranqueos lateral y frontal y allí donde corresponda, por aplicación de estas ordenanzas.

0.9 ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS

Distancia existente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

0.10 HUECOS UTILES

Son aquellos lugares interiores en los que pueden desarrollarse tareas relacionadas con las actividades del edificio de que se trate.

O.11 RETRANQUEO

Distancia mínima comprendida entre los límites de cada parcela y los paramentos verticales del edificio orientados hacia cada uno de los linderos.

No se contabilizarán para el cómputo de esta distancia los salientes de cubierta de los edificios.

O.12 EDIFICACION ADOSADA

Se considerará que dos edificaciones se hallan adosadas a un lado, cuando sus fachadas ciegas orientadas al lindero lateral que corresponda, se encuentran unidas una a la otra o formando una única pared medianera.

O.13 EDIFICACION EXENTA

Se considerará que una edificación tiene la cualidad de exenta cuando todos sus paramentos verticales se encuentran retranqueados a los límites de la parcela.

O.14 FONDO EDIFICABLE

Distancia mínima comprendida entre la fachada principal y el paramento/vertical opuesto a la misma (alzado posterior).

O.15 FRENTE DE PARCELA

Lado de cada parcela paralelo a la vía de acceso y que sirve de linde entre dicha parcela y el vial correspondiente.

O.16 FACHADA PRINCIPAL

Paramento vertical orientado a la vía de acceso a la parcela.

O.17 PARCELA EDIFICABLE

Cada uno de los lotes de terreno, con frente a la vía de acceso, sus-ceptibles de soportar la edificación.

O.18 RETRANQUEO PARCIAL

Distancia perpendicular entre dos paramentos verticales con la misma -
orientación.

O.19 CHAFLAN

Paramento vertical que intersecta dos alineaciones de fachada concu -
rrentes.

I. ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL

1. ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL

1.1 CONTENIDO

Las presentes ordenanzas reglamentarán el uso y regimen urbanístico del -
suelo así como las condiciones a que han de someterse las obras de urbani
zación y de la edificación en el desarrollo de este Plan Parcial.

1.2 AMBITO ESPACIAL

Estas ordenanzas serán de aplicación en todos los terrenos comprendidos en
la Delimitación del Plan Parcial representada gráficamente en el Plano.

1.3 AMBITO FUNCIONAL

1.3.1 Estas ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y al
uso de las edificaciones, espacios libres públicos y privados y demás zo
nas comprendidas dentro de los límites del Plan Parcial.

1.3.2 La nulidad o inaplicabilidad de alguna o algunas de las ordenanzas formu
ladas expresamente para una propiedad, edificación, construcción o explo
tación, no afectará al resto de las comprendidas dentro de su ámbito de/
aplicación.

1.4 ENTRADA EN VIGOR

Este Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente en que se publique su/
aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

1.5 OBLIGATORIEDAD

Desde el momento de entrada en vigor del Plan Parcial, las presentes orde
nanzas serán obligatorias en toda su extensión tanto para los organismos -
públicos como para todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a
su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos y pro
hibiciones todas las propiedades, explotaciones y edificaciones, tanto en/
cuanto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento.

La fiscalización y vigilancia para el mantenimiento práctico de estas Normas y su correcta aplicación, corresponde y obliga a los propietarios de parcelas y edificaciones, a la Administración Pública y al Comité Ejecutivo del Polígono u Órgano que en su día lo sustituya.

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento aplicará las medidas preventivas o correctivas que, de acuerdo con su competencia, le atribuye la legislación vigente.

1.6 VIGENCIA DEL PLAN

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en tanto no varíen los criterios adoptados para su formulación y se proceda, en consecuencia, a su revisión o modificación por concurrir las circunstancias que establece la Ley del Suelo y Reglamento vigentes.

La modificación de cualquiera de los elementos se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

1.7 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial se desarrollará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización según lo estipulado en la vigente legislación, de acuerdo con las especificaciones establecidas en las presentes ordenanzas.

1.7.1 El Proyecto de Urbanización desarrollará todas las determinaciones y condiciones de cálculo que el Plan Parcial prevé en cuanto a las obras y servicios siguientes: red viaria, abastecimiento de aguas, alcantarillado y depuración de residuales, energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica, jardinería y otras análogas.

1.7.2 En ningún caso los Proyectos de Urbanización y las obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen urbanístico del suelo o de la edificación.

- 1.7.3 Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que éstas puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.
- 1.7.4 Los documentos que deberán comprender los Proyectos de Urbanización/ que se realicen en desarrollo de las determinaciones contenidas en este Plan Parcial, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias vi gentes (capítulo VII, art. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento), son los siguientes:
- Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - Planos de información y de situación en relación con el conjunto/ urbano.
 - Planos de proyecto y de detalle.
 - Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-adminis tr ativas de las obras y servicios.
 - Mediciones.
 - Cuadros de precios descompuestos.
 - Presupuesto.
 - No será necesaria la formulación del pliego de condiciones econó- mico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propieta -- rio.

1.8 EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

- 1.8.1 La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servi- vicios generales, correrá a cargo del ente promotor en los términos/ y condiciones que establecen las presentes ordenanzas y la legisla - ción vigente.

- 1.8.2 La unidad de Planeamiento definida en la ordenanza 1-2 se ha dividido espacialmente entres polígonos o unidades de actuación, con arreglo a la delimitación gráfica contenida en el Plano.2.2.
- 1.8.3 Cada polígono constituirá una unidad de ejecución independiente e indivisible. Las obras de urbanización se acometerán por polígonos completos siguiendo el orden de prioridades que se establece en el Plan/ de Etapas de esta Plan Parcial.
- 1.8.4 La ejecución de los polígonos anteriormente definidos se realizará medianste el sistema de compensación en los términos y condiciones que - establece la legislación vigente.

2. DEFINICION Y ORDENANZAS REGULADORAS DE ESPACIOS Y USOS

2. DEFINICION Y ORDENANZAS REGULADORAS DE ESPACIOS Y USOS

Se establece en este bloque de ordenanzas el uso asignado a los terrenos que comprende este Plan Parcial, así como las ordenanzas reguladoras generales, que habrán de aplicarse en cada una de las zonas que se derivan del uso adscrito a los terrenos de las mismas..

Las distintas zonas que comprende este Plan Parcial son las siguientes:

- Terrenos destinados a soportar las infraestructuras y servicios urbanísticos básicos.
- Zona reservada como espacio libre de dominio y uso público.
- Jardines de los viales.
- Aparcamientos.
- Terrenos destinados a parcelas para uso comercial e industrial.
- Espacio asignado a la implantación de servicios de interés público y social.

En estas dos últimas zonas definidas se desarrollan actividades edificatorias, por lo que habrá que completar las ordenanzas reguladoras de espacios y usos que se especifican en este bloque de ordenanzas con el desarrollo de otros dos grupos de normas (bloques 3 y 4) reguladoras de los usos y condiciones de la edificación a localizar en ellas.

2.1 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANISTICOS BASICOS.

En el plano de zonificación número 2.1 se representan los espacios destinados a la red viaria, peatonal, jardines, y también los destinados a la ubicación de transformadores y planta depuradora.

Las canalizaciones correspondientes a los alcantarillados de aguas pluviales y residuales, a la red de abastecimiento, de alumbrado y de teléfonos, se efectuarán subterráneas empleando las franjas comprendidas entre la calzada y los límites de parcelas.

Las características técnicas y el trazado en planta de las instalaciones relativas a estos servicios que se especifican en la memoria de planeamiento y planos de 2-3 a 2-6, será de obligado cumplimiento en el Proyecto de Urbanización.

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria ni la instalación de elementos accesorios o auxiliares en los terrenos y zonas de servidumbre de este tipo de servicios.

Se exceptúa de lo anterior los elementos e instalaciones necesarias para el funcionamiento de cada uno de los citados servicios.

Deberán respetarse las servidumbres que afectan a este tipo de instalaciones con arreglo a la legislación vigente.

Los beneficiarios de las parcelas deberán permitir el acceso y las obras de reparación y conservación necesarias, de las redes subterráneas que discurren por el interior de su propiedad.

Las principales condiciones a que habrá de someterse el proyecto de urbanización para las distintas infraestructuras y servicios serán las que a continuación se especifican:

2.1.1 Red viaria y peatonal

- No está permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni

instalación exenta salvo las que correspondan a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc.

Esta prohibición se refiere asimismo a los kioscos y otras instalaciones desmontables con carácter de concesión.

2.1.2 Red de abastecimiento de aguas

La conexión a la red general se define en la memoria de Planeamiento.

Las arquetas se localizarán siempre que sea posible en el lindero/entre cada dos parcelas, colocándose allí los dispositivos de acometida para cada una de ellas.

El cálculo de tuberías se efectuará para un caudal de 2,4 l/s., - Ha. debiendo comprobarse que todos los tramos pueden proporcionar/ un caudal instantáneo de 20 l/s.

Las bocas de incendio habrán de dimensionarse de tal manera que - puedan suministrar un caudal instantáneo de 20 l/s., con una presión mínima de 5 Kgs./cm²., debiendo situarse su emplazamiento en/ puntos de fácil acceso y cubriendo estratégicamente toda la urbanización.

2.1.3 Red de alcantarillado

- Se proyectarán cámaras de descarga para limpieza de la red, al/ principio de cada alcantarilla.

- El dimensionamiento del alcantarillado se efectuará partiendo de un caudal medio de aguas fecales, igual al de abastecimiento y - suponiéndolo repartido en 10 horas.

2.1.4 Estación depuradora de residuales

- Deberá ser capaz de depurar, un caudal mínimo de 100 m³./hora.
- El efluente después de sometido a depuración deberá cumplir las/siguientes condiciones:
 - . No contener más de 30 mg./l. de materias en suspensión.
 - . La demanda bioquímica de oxígeno medida después de cinco días de incubación a 20° no rebasará la cifra de 10 mg. por litro.
 - . No se desprenderá ni antes ni después de siete días de incubación a 30° ningún olor pútrido o amoniacal.
 - . Su pH deberá estar comprendido entre 6 y 9.
 - . No añadirá a las aguas públicas componentes tóxicos o perturbadores en cantidades tales que eleven su composición por encima de los límites que se señalan en el Reglamento de actividades molestas insalubres, nocivas y peligrosas.

Adoptando estos límites -por ser más restrictivos-, se garantiza el cumplimiento de la legislación vigente de vertido a cauces públicos.

- La localización de los terrenos para la implantación de la estación depuradora será la señalada en el plano 2.6.2.

- Deberá preverse espacio libre próximo a la depuradora que se proyecte, de tal forma que, en el futuro, si resulta necesario, pueda ampliarse la capacidad de la estación hasta un caudal mínimo de 150 m³/h.

2.1.5 Red de energía eléctrica

- La dotación para el cálculo de la instalación de energía eléctrica/ será de 250 KVA/Ha.
- La ubicación de los centros de transformación se realizará en los espacios señalados al efecto en los planos (2.6.3), y el proyecto de los mismos deberá ajustarse a las condiciones técnicas establecidas en la memoria de Planeamiento.
- Las conducciones deberán ir convenientemente protegidas y aisladas.

2.1.6 Red de alumbrado público

- Se tomará como intensidad lumínica de cálculo 20 lux., como media - en la calzada de circulación de vehículos, pudiendo disminuirse en las áreas de aparcamiento y vías peatonales.
- Deberá preverse de doble circuito de alimentación de puntos de luz/ para poder aplicar el alumbrado reducido al 50%.
- Se podrán disponer luminarias a un sólo lado de la calle, siempre - que se garantice la intensidad lumínica exigida.

2.1.7 Red telefónica

- La canalización de la red telefónica será subterránea y deberá ir - convenientemente protegida y aislada.

2.2 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Comprenderá los terrenos destinados a zona verde que se delimitan gráficamente en el plano 2.1.

Se permitirá únicamente uso de jardinería quedando prohibidos todos los demás. En cualquier caso, pueden permitirse instalaciones desmontables (kioskos, etc.) previa autorización del Comité Ejecutivo del Polígono u órgano que en su día le sustituya.

2.3 JARDINES DE LOS VIALES

Se permitirá el uso de jardinería en las franjas comprendidas entre la calzada y el límite de las parcelas.

2.4 APARCAMIÉNTOS

Comprende los terrenos destinados al estacionamiento y parada de vehículos en general, localizados en los espacios habilitados al efecto y terrenos interiores a las parcelas obtenidas por retranqueos, así como las paradas de autobuses urbanos que se situarán en las franjas comprendidas entre las calzadas y los límites de las parcelas por puntos estratégicos del Polígono.

- 2.4.1 La superficie mínima de cada plaza de aparcamiento incluyendo la parte proporcional de accesos no será inferior a 20 m².

2.6 TERRENOS DESTINADOS A PARCELAS PARA USO COMERCIAL E INDUSTRIAL.

Comprende los lotes de terreno destinados a soportar la edificación comercial e industrial del polígono, señalados gráficamente en el plano de zonificación 2.1.

El conjunto de parcelas se subdivide, a efectos normativos, en los siguientes tipos:

- Parcelas tipo I: comprende las parcelas cuya superficie sea inferior o igual a 1.500 m².
- Parcelas tipo II: comprende las parcelas cuya superficie sea superior a 1.500 m². e igual o inferior a 3.000 m².
- Parcelas tipo III: comprende las parcelas cuya superficie sea superior a 3.000 m². y menor o igual a 5.000 m².
- Parcelas tipo IV: comprende las parcelas cuya superficie sea superior a 5.000 m².

2.6.1 La superficie mínima de parcela indivisible será de 1000 m²., con un frente de parcela no inferior a 22 m.

2.6.2 Se podrán subdividir las parcelas de los tipos II, III y IV, siempre que se respeten las condiciones establecidas para la parcela mínima/indivisible en el apartado 2.6.1.

2.6.3 Se permitirá el agrupamiento de parcelas para formar unidades de mayor dimensión. La agrupación no exime del cumplimiento de las ordenanzas presentes.