



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE DOSBARRIOS

Anuncio de 8 de enero de 2015, del Ayuntamiento de Dosbarrios, sobre aprobación definitiva del PAU con PPM y Proyecto de Urbanización del sector de actuación industrial "DOSBARRIOS II" (Exp. 048/13 PL) y Proyecto de Reparcelación de dicho ámbito tramitado por el Ayuntamiento de Dosbarrios a instancia de la Sociedad Municipal de Suelo, Vivienda y Gestión Industrial de Dosbarrios, S. L.

Por el pleno del Ayuntamiento de Dosbarrios, en sesión de fecha 23 de julio de 2014, fue aprobado definitivamente el PAU con PPM y Proyecto de Urbanización del sector de actuación industrial "DOSBARRIOS II", de acuerdo con el informe preceptivo y vinculante emitido el 3 de julio de 2014 por la CPOTU, así como la adjudicación de la ejecución de dicho programa a la Sociedad Municipal de Suelo, Vivienda y Gestión Industrial de Dosbarrios, S. L., y su inscripción en el Registro Administrativo de PAUs, Libro 2 folio número 263 asiento número 263, lo que se publica a los efectos previstos en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el T.R.L.O.T.A.U.

Por el pleno del Ayuntamiento de Dosbarrios, en sesión de fecha 19 de diciembre de 2014, fue aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación del sector de actuación industrial "DOSBARRIOS II", según lo establecido el artículo 92 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el T.R.L.O.T.A.U., lo que se publica a los efectos previstos en el citado Decreto Ley.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan:

1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1: Objeto y ámbito territorial.

El objeto del presente Plan Parcial de Mejora tiene con fin la clasificación como Suelo Urbanizable y ordenación detallada del Sector "ACTUACIÓN INDUSTRIAL DOSBARRIOS II", modificando la Ordenación Estructural del P.O.M. de Dosbarrios.

Artículo 2.- Vigencia y obligatoriedad.

1. El presente Plan Parcial de Mejora entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.

2. Las determinaciones del Plan Parcial de Mejora obligan por igual a la Administración y a los particulares.

3. La entrada en vigor del Plan Parcial de Mejora le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

Artículo 3.- Iniciativa del planeamiento.

El presente Plan Parcial de Mejora es de iniciativa pública municipal y se ejecuta por el sistema de actuación previsto en la plica adjunta a este documento.

El Excmo. Ayuntamiento de Dosbarrios conjuntamente con la Sociedad Municipal de Suelo, Vivienda y Gestión Industrial de Dosbarrios, S. L., serán las entidades actuantes en el desarrollo y ejecución del Sector en virtud del contrato suscrito a tal fin.

Artículo 4.- Determinaciones.

El presente Plan Parcial de Mejora contiene las siguientes determinaciones:

1. Clasifica como suelo urbanizable el suelo delimitado para la Actuación Industrial.

2. Asigna usos pormenorizados delimitando las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos.

3. Señala las reservas de suelo dotacional.

4. Redacta ordenanzas de zona para cada una de las calificaciones en que divide su ámbito.

5. Define las áreas de movimiento de la edificación y los retranqueos mínimos obligatorios.

6. Define el trazado viario del sector y su enlace con el viario previsto en el P.O.M., señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos.

7. Define el trazado y características de las redes de infraestructuras, así como condiciones para su realización.

8. Establece la organización y gestión de la ejecución. Analiza los costes totales previstos para la Actuación, de acuerdo a los servicios y obras de urbanización proyectados e incluyendo los costes de suelo en los que se ha incurrido.

9. Establece medidas contra la contaminación acústica a ser cumplidas por la urbanización y/o las obra a ejecutar.

Artículo 5.- Contenido.

El Plan Parcial de Mejora consta de los siguientes documentos:

Memoria.

Conveniencia y oportunidad de su formulación, de su marco jurídico y administrativo y descripción de la ordenación propuesta.



Información que expone su relación con el planeamiento de rango superior y resume la información urbanística utilizada.

Estudio Económico de la Actuación.

Normas Urbanísticas.

Planos de la Actuación.

Anexos.

Artículo 6.- Interpretación de los documentos.

1. La interpretación del Plan Parcial de Mejora corresponde al Ayuntamiento de Dosbarrios sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.

2. La interpretación del Plan Parcial de Mejora se hará conforme los contenidos determinados en el artículo 5, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:

Referencias a obras civiles o elementos firmes preexistentes.

Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en las Ordenanzas Regulatoras.

Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en la Memoria.

Planos, esquemas y otros documentos gráficos.

Textos explicativos y descriptivos de la Memoria.

3. En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.

4. En lo referente a infraestructuras básicas y obras de urbanización el carácter vinculante o indicativo de las determinaciones será el siguiente:

Vinculante:

Trazado viario.

Características funcionales y generales de las infraestructuras básicas.

Indicativo:

Altimetría general asignada a las intersecciones viarias.

Secciones tipo de viario, que podrán reajustarse con sujeción en todo caso a sus características funcionales.

Características específicas de los sistemas de infraestructuras básicas.

Artículo 7.- Desarrollo del Plan Parcial.

1. La ejecución de cualquiera de las obras de viario o infraestructura previstas en el Plan Parcial de Mejora requerirá la aprobación previa del consiguiente Proyecto de Urbanización para el conjunto del interior del sector.

2. La conclusión de la obra de urbanización interior y de su conexión con viario existente y con las redes generales de abastecimiento de agua, abastecimiento y energía eléctrica conferirá a los terrenos la condición de urbanos.

Artículo 8.- Regulación del suelo.

El Plan Parcial regula el suelo mediante:

Remisión genérica a las Condiciones Generales de Urbanización, de la Edificación, de Protección del Medio Ambiente, Procedimiento y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el documento de P.O.M. de Dosbarrios, a cuya estructura se ajusta la regulación del Plan Parcial de Mejora.

Articulado complementario de lo anterior recogido en estas ordenanzas.

Calificaciones particulares aplicables en las distintas áreas de ordenanza o calificaciones en que se divide el sector a efectos de regulación.

Artículo 9.- Asignación de aprovechamiento Urbanístico.

El Plan Parcial de Mejora distribuye el aprovechamiento urbanístico del sector fijando los siguientes los siguientes parámetros:

Ordenanza de zona aplicable, que remite a las condiciones particulares fijadas por el texto de la correspondiente ordenanza reguladora.

Obligación de cesión libre y gratuita de terrenos a la administración actuante, como consecuencia de su calificación como reserva dotacional y de viario público.

En usos Industrial, Comercial y Terciario, define tipología edificatoria, edificabilidad máxima y usos característicos y compatibles permitidos.

Artículo 10.- Condiciones de parcelación.

1. La subdivisión en parcelas de las manzanas dibujadas en los planos de Ordenación, podrá realizarse mediante segregaciones o Proyectos de Parcelación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

No incrementar la superficie edificable ni la ocupación total asignadas a la manzana o parcela originaria.

Respetar las condiciones de parcela mínima marcadas en las Ordenanzas.

Distribuir la superficie edificable total entre las parcelas resultantes cumpliendo los índices de edificabilidad neta previstos en la ordenanza.

La superficie edificable resultante no podrá ser superior a la de la parcela originaria.

Cada una de las parcelas resultantes cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada en el Plan Parcial de Mejora.

Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.



Ninguna edificación industrial tendrá acceso por vial en “fondo de saco” de carácter definitivo como consecuencia de una segregación o parcelación.

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

2. La agrupación de varias parcelas de la misma ordenanza es posible sin que ello signifique cambio de ordenanza para la parcela resultante. El área de movimiento de la edificación de la nueva parcela se obtendrá de la eliminación de los retranqueos laterales de las originales en el lindero por donde se agrupan, sin que ello suponga ni aumento de coeficiente de ocupación si estuviera señalado ni aumento de la edificabilidad permitida.

El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables resultantes y el señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo al artículo 28 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. La instalación de centros de transformación de carácter local es plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados, por lo que la segregación de parcelas adscritas a estos centros podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

Artículo 11.- Áreas de ordenanza.

El Plan Parcial de Mejora distingue cuatro áreas de ordenanza, en función del uso con que se califica el suelo y de la tipología de la edificación:

Industria.

Equipamientos públicos.

Espacios libres.

Infraestructuras.

Artículo 12.- Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización del Sector o de Unidades de Actuación, en desarrollo de las previsiones fijadas en el presente Plan Parcial, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan Parcial, sin perjuicio de poder efectuar adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución de las obras.

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a las determinaciones de la Ley del Suelo, del P.O.M. de Dosbarrios y del presente Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito.

Artículo 13.- Condiciones de urbanización.

REDES DE ALCANTARILLADO

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

El sistema de alcantarillado será separativo, es decir mediante redes independientes de aguas residuales y de pluviales.

Se dispondrán acometidas independientes en parcelas para las redes de aguas residuales y de pluviales.

Las tapas de los pozos serán resistentes al tráfico pesado.

Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras, preferentemente en la zona de aparcamientos reservado en el diseño de las vías a este efecto.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la siguiente normativa:

Orden del MOPU del 29-04-77. Instrucciones de vertido al mar: aguas residuales por emisiones.

Orden del MOPU del 14-04-80. Medidas para corregir y evitar la contaminación de las aguas.

R.D. 849/86 MOPU del 11-04-86. Ley del Agua. Tit.3cap.2º: vertidos. derogado.2 anexo R.D. 2473/85.

Ley 23/86 JE del 02-08-86 Ley de Costas, cap.4 secc.2: Vertidos en Subsuelos, cauce, balsas.

Orden del MOPU del 15-09-86 Pliego de Prescripciones Técnicas de tuberías de saneamiento de poblaciones.

Orden del MOPU del 12-23-86. Normas a aplicar por las confederaciones hidrográficas: legalización de vertidos.

Orden del MOPU del 12-11-87. Reglamento dominio público hidráulico. Vertidos Residuales.

Orden del MOPU del 13-03-89 Incluida O. 12-11-87; Sustancias Nocivas en vertidos de aguas residuales.

Orden del MOPU del 03-02-91 Emisión y sustancias peligrosas (HCH).

Orden del MOPU del 28-10-98. Sustancias peligrosas que forman parte de vertidos al mar. = Orden del MOPU del 22-03-93. Plan Nacional de residuos industriales: ayudas.

Orden del Ministerio de la Vivienda del 31-07-73 NTE-ISS: Instalación de evacuación de salubridad: saneamiento del edificio.

Orden del Ministerio de la Vivienda del 09-01-74 NTE-ISD. Depuración y vertido de aguas residuales.

Orden del Ministerio de la Vivienda del 18-04-77 NTE-ASD: Sistema de drenajes.

Ordenanzas municipales y Normativa del P.O.M. de Dosbarrios.



RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

Tuberías de fibrocemento, PVC o fundición.

Las tuberías irán bajo aceras, o zonas verdes.

Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

La red de distribución será mallada, únicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco podrá ser ramificada.

Las válvulas de corte que definan los polígonos se instalarán próximas a las derivaciones y en los puntos bajos. Dispondrán de desagües con acometidas a la red de alcantarillado.

Se instalarán mecanismos de purga automática.

La red de agua estará siempre por encima de la red de alcantarillado y a ser posible por debajo de la de gas, manteniendo las distancias que marque la normativa municipal.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la normativa siguiente:

Orden del 22-08-63 Pliego de condiciones de Abastecimiento de agua: Tuberías.

Orden del 28-07-74 Tuberías de abastecimiento. B.O.E. - 02 - 1074 03 - 10 - 74. Corrección de errores: 30 - 10 -74. B.O.E. 14 -05 -77.

Ley 29/1985, de aguas. (sobre la calidad exigida a las aguas que emplearán como potables). B.O.E. 08-08-85.

Orden del 22-09-86 Proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones. DON 06-10-86.

Ley 7/86 Abastecimiento de agua y riego. DOGV. 24-1286.

Ordenanzas municipales y Normativa del P.O.M. de Dosbarrios.

REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Los elementos proyectados, integrantes de la red de distribución eléctrica, deben cumplir en su totalidad con:

Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. (R.D.) 3275/1982 de 12 de Noviembre. Y posteriores modificaciones.

Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía. Decreto de 12 de marzo de 1954.

Real Decreto 1.725/1984 de 18 de julio por el que se modifica el Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía y el modelo de póliza de abono para el suministro de energía eléctrica y las condiciones de carácter general de la misma.

Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/1968 de 28-11-68, y publicado en el B.O.E. del 27-12-68.

Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y las Instrucciones Técnicas Complementarias aprobadas por Decreto 12.224/1984, y publicado en el B.O.E. 1-8-84.

Normas de Régimen Interno y Recomendaciones de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica Recomendaciones UNESA.

Normas UNE.

Ordenanzas municipales y Normativa del P.O.M. de Dosbarrios.

REDES DE GAS

Todas las tuberías de distribución de gas se realizarán, en principio, mediante canalizaciones de polietileno de alta densidad, PEAD (SDR11/17,6) enterradas de zanjas, con un trazado que en ningún caso se superponga con las de los demás servicios de la urbanización y efectuándose previamente a las obras de pavimentación para evitar posibles roturas. Las tuberías irán enterradas en zanjas a una profundidad no inferior a 600 mm para conducciones bajo acera en zona urbana y a una profundidad no inferior a 800 mm para conducciones bajo calzada en zona urbana), sobre una capa de arena de río, y recubiertas de arena de miga, una capa de arena de relleno y finalmente el relleno de hormigón en masa de 200 Kg/cm³ (HM-20).

Los elementos proyectados, integrantes de la red de gas natural, deben cumplir en su totalidad con:

Reglamento del Servicio Público de Gases Combustibles. Decreto 2913/1973 del 26 de octubre de 1973. B.O.E. nº 279 del 21 de noviembre de 1973.

Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles gaseosos, Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1973.

Instrucciones Técnico Complementarias M.I.E.

Norma ASME 8.31.8.

Normas UNE.API y ASTM.

El Especificaciones de Gas Natural S.D.G., S.A.:

Ordenanzas municipales y Normativa del P.O.M. de Dosbarrios.



RED DE COMUNICACIONES TELEFÓNICAS

Canalizaciones subterráneas.

La separación entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

Con canalizaciones de alumbrado o baja tensión: 20 cm.

Con canalizaciones de electricidad alta tensión: 25 cm.

Con tuberías de otros servicios, tales como agua, gas, etcétera: 30 cm.

Cuando la canalización cruce con cañerías ó canalizaciones de otros servicios se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se pueden retocar las uniones, efectuar reparaciones (5 tomas de derivaciones. Esta distancia será de 30 cm. Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables de comunicaciones se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta tensión, alejando ambos la mayor distancia posible al construir la canalización.

Los elementos proyectados integrantes de la red de comunicaciones, deben cumplir en su totalidad con:

Normativa Técnica de Telefónica, S.A. NT-f1-010: Obra Civil y Redes.

Normativa de C.T.N.E.

Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden del 7.4.70, B.O.E. del 16 de Abril.

Ordenanzas municipales y Normativa del P.O.M. de Dosbarrios.

ALUMBRADO PÚBLICO

Los soportes utilizados estarán homologados por el Ministerio de Industria y serán báculos troncocónicos para una luminaria o dos luminarias, de chapa de acero galvanizado en caliente de 9 y 10 m de altura y equipados con brazo de 1,5 m de longitud.

Tanto los báculos como las columnas irán provistas de puertas de registro de acceso para la manipulación de sus elementos de protección y maniobra, por lo menos a 0,30 m. del suelo, dotada de una puerta o trampilla con grado de protección contra la proyección del agua, que sólo se pueda abrir mediante el empleo de útiles especiales. En su interior se ubicará una tabla de conexiones de material aislante provista de alojamiento para los fusibles y de fichas para la conexión de los cables.

La sujeción a la cimentación se hará mediante placa de base a la que se unirán los pernos anclados en la cimentación, mediante arandela, tuerca y contratuerca. La cimentación de las columnas se realizará con dados de hormigón en masa HM-15 de resistencia característica $R_k = 150 \text{ Kg/cm}^2$, con pernos embebidos para anclaje y con comunicación a columna por medio de codo.

La instalación eléctrica irá enterrada, bajo tubo de PVC, liso interior y corrugado exterior, unidas por termofusión, de 90 mm de diámetro, a una profundidad mínima de 60 cm. en aceras y de 90 cm. en cruces de calzadas. En la canalización bajo las aceras, el tubo apoyará sobre lecho de arena "lavada de río" de 5 cm de espesor y sobre él se ubicará cinta de "Atención al cable" y relleno de tierra compactada al 95 % del proctor normal. Para la canalización en cruce de calzada, el tubo irán embutido en macizo de hormigón de en masa HM-15, 150 Kg/cm^2 de resistencia característica y 30 cm de espesor, ubicándose igualmente cinta de "Atención al cable" y relleno de tierra compactada al 95 % del proctor normal.

Los conductores a emplear en la instalación serán unipolares de Cu, RV 0,6/1 KV, enterrados bajo tubo de PVC corrugado de 90 mm de diámetro, con una sección mínima de 6 mm^2 (MIE BT 009). La instalación de los conductores de alimentación a las lámparas se realizará en Cu bipolares RFV 0,6/1 kV de $2 \times 2,5 \text{ mm}^2$ de sección, protegidos por c/c fusibles calibrados de 6A.

A fin de hacer completamente registrable la instalación, cada uno de los soportes llevará adosada una arqueta de fábrica de ladrillo cerámico macizo (cítara) enfoscada interiormente, con tapa de fundición de $60 \times 60 \text{ cm}$; estas arquetas se ubicarán también en cada uno de los cruces, derivaciones o cambios de dirección. La arqueta de salida del centro de mando será de las mismas características de dimensiones $60 \times 60 \text{ cm}$.

La red de alumbrado público diseñada estará protegida contra los efectos de las sobreintensidades (sobrecargas y cortocircuitos) que puedan presentarse en la misma (MIE BT 020), utilizándose sistemas de protección contra sobrecargas y contra cortocircuitos; también estarán protegidas contra contactos indirectos utilizándose un sistema de puesta a tierra de las masas y dispositivos de corte por intensidad de defecto, consistente en el tendido ha tendido un conductor de Cu desnudo de 35 mm^2 de sección enterrado a 50 cm y en contacto con el terreno, a lo largo de toda la canalización, el cual se conectará con picas de Cu de 14 mm de diámetro ubicadas en las arquetas adosadas a columnas, sirviendo ambos de electrodos artificiales (MIE BT 039). Esta red de tierra quedará unida a todas las masas metálicas de la instalación (columnas y cuadro de mando), del mismo modo también se utilizará un interruptor diferencial de 30 mA ubicado en el cuadro de mando, desde donde parte toda la red eléctrica.

Los elementos proyectados integrantes de la red de alumbrado público, deben cumplir en su totalidad con:

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre, B.O.E. número 242 de fecha 9 de octubre de 1973 y Real Decreto 2295/1985 de 9 de octubre, B.O.E. número 297 de 12 de diciembre de 1985) y en especial la MIE BT 009 – Instalaciones de Alumbrado Público.



Normas Tecnológicas de la Edificación NTE IEE – Alumbrado Exterior (B.O.E. 12.8.78). o Norma EN-60 598.

Real Decreto 2642/1985 de 18 de diciembre (B.O.E. de 24-1-86) sobre Homologación de columnas y báculos.

Real Decreto 401/1989 de 14 de abril, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto anterior (B.O.E. de 26-4-89).

Orden de 16 de mayo de 1989, que contiene las especificaciones técnicas sobre columnas y báculos (B.O.E. de 15-7-89).

Orden de 12 de junio de 1989 (B.O.E. de 7-7-89), por la que se establece la certificación de conformidad a normas como alternativa de la homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico).

Decreto de 12 de marzo de 1954 por el que se aprueba el Reglamento de Verificaciones eléctricas y Regularidad en el suministro de energía.

Normas particulares y de normalización de la Cía. Suministradora de Energía Eléctrica. Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos laborales.

RD 1627/97 sobre Disposiciones mínimas en materia de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción. Ordenanzas municipales y Normativa del P.O.M. de Dosbarrios.

RED VIARIA

Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

x 1,6 camiones/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

x 6 turismos/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada, excepto en los viarios básicos (Varios Distribuidores y Eje de Actividades Productivas) y de acceso, con dos carriles a cada lado de la mediana central.

Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, baldosa hidráulica, terrazo, etc. (que en todo caso se definirán en el Proyecto de Urbanización).

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano" de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo (1996).

Los perfiles establecidos para el viario incluirán, en todos los casos, bandas destinadas a aparcamientos, en línea o en batería, para cubrir parte del estándar que fija la legislación en esta materia, así como la dotación de plazas especiales para personas con movilidad reducida.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de doscientos veinte (220) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo para los vehículos pequeños y de doscientos cuarenta (240) por quinientos (500) centímetros para los vehículos grandes. Las plazas para personas con movilidad reducida (p.m.r.) serán de doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho por quinientos (500) centímetros de largo como mínimo, con una zona de aproximación de ciento cincuenta (150) centímetros y se procurará su ubicación en los lugares de máxima accesibilidad y cercanía a las áreas peatonales y aceras, cumpliéndose en todo caso la normativa vigente de rango superior.

2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 14.- Accesos a parcelas.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m. No obstante el Ayuntamiento podrá aprobar soluciones distintas a la anterior por razones ligadas principalmente a los sistemas de producción o de funcionamiento de la actividad.

El promotor de las obras quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos que proyecte.

Artículo 15.- Rampas.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, estas tendrán una pendiente máxima del 15%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 m contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 4%.

Artículo 16.- Cerramientos de parcela.

El límite de la parcela en su frente o laterales a vía pública, en el caso de parcelas de edificación aislada y pareada, se materializará como norma general con un cerramiento de bloque de hormigón claro o ladrillo claro hasta una altura máxima de 1 m y de bastidores metálicos hasta una altura máxima total de 2,5 m. Se procurará plantar un seto vegetal detrás, en el interior de las parcelas, de este cerramiento. En las medianeras se podrá utilizar cualquier cerramiento incluso malla metálica simple torsión sobre postes metálicos.

Estas condiciones se podrán variar particularmente por motivos de diseño previa aprobación municipal.



La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

Artículo 17.- Condiciones de edificación.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5,00 m.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si estas tiene locales de trabajo o viveros, o la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

La superficie de sótanos y semisótanos será computable salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las ordenanzas del municipio.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros y marquesinas.

Artículo 18.- Condiciones de los locales.

Los locales donde se sitúen puestos de trabajo deberán cumplir, con independencia de la normativa vigente de rango superior, al menos las siguientes condiciones:

Tendrán una superficie mínima por puesto de trabajo de 10 m² y un volumen de 25 m³.

La anchura mínima de pasillos, rampas y accesos será de 1 m.

Todos los locales tendrán iluminación y ventilación directa del exterior, permitiéndose para los aseos conductos de ventilación. La superficie de iluminación será, como mínimo, de un décimo de la del local correspondiente pudiendo reducirse la de ventilación a un mínimo de la mitad de la iluminación.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos las empresas de más de 10 trabajadores en servicios de administración o comercial desarrollada en el interior de la edificación, y contarán con un inodoro y un lavabo por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².

Las escaleras tendrán una anchura no menor de 100 cm cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm hasta una capacidad de 150; y de 130 cm para capacidades mayores de 150 puestos de trabajo.

Artículo 19.- Condiciones de volumen.

En base a las características de la ordenación y la tipología edificatoria prevista, a los efectos de cálculo del volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto del volumen edificable:

La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.

Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto del volumen edificable:

Los patios interiores, aunque sean cerrados.

Los soportales y las plantas diáfnas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie total edificable.

Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las edificaciones, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc. si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizarán como superficie ocupada de la parcela.

Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etcétera).

3. CONDICIONES HIGIENICAS

Las siguientes prescripciones se aplicarán sin perjuicio de otras regulaciones de P.O.M. de Dosbarrios en materia de Medio Ambiente, Normativa sectorial o Normas de Rango superior que pudieran ser de aplicación.

Artículo 20. Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y regulada por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial, y en todo caso las emisiones deberán cumplir la Normativa municipal así como la de los Organismos y Administraciones competentes en la materia.

**Artículo 21. Aguas residuales.**

Ninguna persona física ó jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades totales de sebos, ceras, grasas y aceites que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° en el punto de descarga.

Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada superará en un 10% dicho límite.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, quexoxeno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehidos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por si solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes, sustancias similares y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones.

Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

Materiales coloreados: Materiales con coloraciones, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado en las Estaciones Depuradoras, como lacas, pinturas, barniz, tintas, etc.

Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de PH comprendido en el intervalo de 6 a 8 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el anexo número 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961).

Debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.



Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
Temperatura (°C)	40
pH	6-9
Grasas	100 mg/l
Cianuros libres	2 mg/l
Cianuros	5 mg/l
Dióxido de azufre	20 mg/l
Fenoles totales	10 mg/l
Formaldehído	15 mg/l
Amoniaco	1,5 mg/l
Sulfuros	5 mg/l
Sulfuros libres	0,5 mg/l
Aluminio	30 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Bario	20 mg/l
Boro	4 mg/l
Cadmio	0.5 mg/l
Cobre	2 mg/l
Cromo Hexavalente	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Zinc	7 mg/l
Estaño	2 mg/l
Hierro	2 mg/l
Manganeso	4 mg/l
Mercurio	0,05 mg/l
Níquel	2 mg/l
Plomo	1 mg/l
Selenio	1 mg/l

La dilución en cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Norma, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

Desechos radiactivos: Desechos radioactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los Reglamentos u órdenes emitidas por la autoridad pertinente de la que dependa el control sobre su uso, y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

La D.B.O.: (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

Vertidos que requieren tratamiento previo: La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles.

Lodo de la fabricación de hormigón (y de sus productos derivados).

Lodos de fabricación de cemento.

Lodo de galvanización conteniendo cianuro.

Limpiadores en seco conteniendo halógeno.

Benceno y derivados.

Residuos de barnizar.

Materias colorantes.

Restos de tintas de imprentas.

Residuos de colas y artículos de pegar.

Resinas intercambiadoras de iones.

Resinas intercambiadoras de iones con mezclas específicas de proceso.

Lodo de industria de teñido textil.

Lodos de lavandería.

Restos de productos químicos de laboratorio.

Combustibles sucios (carburante, sucio).

Aceites (petróleos) de calefacción sucios.

Lodos especiales de coquerías y fábricas de gas.

Materias frigoríficas (hidrocarburo de flúor y similares).

Tetrahidrocarburo de flúor (tetra).

Tricloroetano.

Triclorotileno (tri).

Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.



Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
Lodo de galvanización conteniendo cobre.
Lodo de galvanización conteniendo zinc.
Lodo de galvanización conteniendo níquel.
Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
Óxido de zinc.
Sales de curtir.
Residuos de baños de sales.
Sales de bario.
Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
Sales de cobre.
Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
Lejías, mezclas de lejías, lejías corrosivas (básicas).
Hipoclorito alcalino (lejía sucia)
Concentrados conteniendo cromo VI.
Concentrados conteniendo cianuro.
Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
Concentrados conteniendo sales metálicas.
Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
Semiconcentrados conteniendo cianuro.
Baños de revelado.
Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
Miceliso de hongos (fabricación de antibióticos).
Residuos ácidos de aceite (mineral).
Aceite viejo (mineral).

Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se estableciera el P.O.M. de Dosbarrios.

Artículo 22.- Instalaciones de pretratamiento.

Para aquellas instalaciones que no cumplan las determinaciones anteriores, será exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos. El usuario deberá presentar el proyecto de la misma y la información complementaria al Ayuntamiento de Dosbarrios para su revisión y aprobación previa, sin que pueda alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

Podrá exigirse la instalación de medidores de caudal de vertidos, en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de la presente Normativa. La inspección y comprobación del funcionamiento de las instalaciones es facultad y competencia del Ayuntamiento.

Artículo 23.- Descargas accidentales.

Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que infringen la presente Normativa, realizando las instalaciones necesarias para ello, con el criterio establecido anteriormente sobre instalaciones de pretratamiento.

Si se produjese alguna situación de emergencia, el usuario deberá comunicar inmediatamente al Gobierno Civil, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y al Ayuntamiento de Dosbarrios tal circunstancia, con objeto de que se tomen las medidas oportunas de protección civil. En el plazo de siete días posteriores a la emisión, el titular de la actividad remitirá al Ayuntamiento un informe completo detallando fecha, hora, naturaleza, causa de la emisión y correcciones aplicadas y en general, aquellos datos que permitan a los servicios técnicos municipales una correcta interpretación de la emergencia producida, la correcta evaluación de sus consecuencias y la proposición de medidas preventivas para estas situaciones.

Artículo 24. Acciones reglamentarias.

Los vertidos a la red de alcantarillado que no cumplan cualquiera de las limitaciones o prohibiciones que se especifican en la presente Normativa, darán lugar a que el Ayuntamiento adopte alguna de las medidas siguientes:

Prohibición total del vertido cuando, existiendo el incumplimiento, éste no pueda ser corregido en las instalaciones del usuario ni en las de la actuación.

Exigir al usuario la adopción de las medidas necesarias en orden a la modificación del vertido, mediante un pretratamiento del mismo, o modificación en el proceso que lo origina.

Exigir al responsable de efectuar, provocar o permitir la descarga, el pago de todos los gastos y costos adicionales a que la Administración haya tenido que hacer frente como consecuencia de los vertidos, por desperfectos, averías, limpieza, etcétera.

Aplicación de sanciones.

Artículo 25.- Ruidos.

Se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial o específica del Ayuntamiento de Dosbarrios y en todo caso las industrias ubicadas en el polígono industrial no podrán superar los 80 db (A), medidos una distancia de 3,5 metros del perímetro exterior del polígono o factoría y a cualquier altura.

**Artículo 26. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.**

Además de lo preceptuado en las presentes Normas, los usuarios de las industrias y edificaciones deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (B.O.E. de 16 marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).

Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Ordenanzas municipales y Normativa del P.O.M. de Dosbarrios.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Normas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

4. CONDICIONES DE SEGURIDAD**Artículo 27.- Instalaciones de protección contra el fuego.**

Sin perjuicio de otra normativa municipal o sectorial, las edificaciones de la actuación industrial se ajustarán a lo dispuesto en la Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como demás disposiciones legales que les sean de aplicación.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS**Artículo 28.- Condiciones estéticas.**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de carácter general del P.O.M. de Dosbarrios se observarán las siguientes reglas:

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Los rótulos indicativos de la urbanización deberán ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria, y podrán ser los siguientes:

Señales de acceso: en cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.

Itinerarios: en cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso.

Señales de localización: compuestas por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela en el acceso a éstas.

Rótulos de señalización de empresas: deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública o espacio libre.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Se admiten elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc..., siempre concretando su uso específico.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la Normativa municipal vigente.

6. AFECIONES DE CARRETERAS**Artículo 29.- Necesidad de estudios de los niveles sonoros.**

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas será necesario y obligatorio, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, la realización de los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en su caso la normativa autonómica. Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores del sector, previa autorización del Ministerio de Fomento.

**Ordenanzas de carácter particular****Artículo 1.- Zona industrial.**

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan en régimen de tipología abierta con edificación aislada, pareada o adosada y que se destinan predominantemente a usos de almacenes o de transformación de materiales.

Artículo 2.- Condiciones de uso.

Los usos globales o característicos en esta Ordenanza son los correspondientes a Industria Ligera Suburbana.

De acuerdo a lo anterior, para cada tipo de parcela se especifican unos usos característicos y unos usos compatibles.

Artículo 3.- Tipos de parcelas.

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

Parcela INDUSTRIA ADOSADA (IAD).

Parcela INDUSTRIA AISLADA (IAS).

Parcela INDUSTRIA ADOSADA NIDO (IAN).

Además de los usos industriales, e independiente del espacio de red viaria para comunicaciones, en la Actuación se desarrollan otros usos complementarios públicos o privados en los siguientes tipos de parcelas:

Parcela de EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)

Parcela de INFRAESTRUCTURAS (INF)

Parcela de ZONAS VERDES (ZV)

Artículo 4.-INDUSTRIA ADOSADA (IAD)

Definición: Responde a aquella zona a implantar industrias, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

Condiciones de uso:**Uso global o característico:**

Industrial productivo (IP) y de Almacenaje (IA) que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Usos prohibidos:

Residencial en los términos establecidos por el artículo 6.6.3.2. del P.O.M. de Dosbarrios. Uso compatible:

Los no prohibidos, que podrán desarrollarse hasta un 25% en las edificaciones de uso característico industrial.

Terciarios en todas sus clases, que podrán desarrollarse en edificio exclusivo, con una limitación máxima global del 25% del Sector.

Tipo de construcción: Edificación adosada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 500 m²

Frente mínimo: 10 m.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima. 80%

Edificabilidad: 1,20 m²/m² SR.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada y/o cerramiento representativa/o a viario principal (Tipos 1 y 2) con materiales dignos (bloque de hormigón cara vista, Panel de hormigón visto o pintado o cualquier cerramiento de apariencia digna y uso extendido). Se permitirá acceso de vehículos pesados a la edificación por frente representativo.

Se permitirán cerramientos de parcela con las mismas características.

Retranqueos:

A fachada: 8,50 m. En parcelas de esquina solo se exige retranqueo a la calle principal.

A lindero posterior: Se permite adosamiento, admitiéndose patios que cumplan los requerimientos impuestos por el C. Civil.

A linderos laterales: Se permite adosamiento, admitiéndose patios que cumplan los requerimientos impuestos por el C. Civil.

Alturas:

Máxima: 10,50 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,00 m de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Max. nº de plantas: Una planta en zonas de uso industrial. Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados coincidiendo con los retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. Se permiten construcciones en el interior de dichos patios, siempre no que no distorsionen estéticamente el conjunto.

**Aparcamiento:**

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 200 m² edificables en el interior de la parcela con las reservas adecuadas para p.m.r. Dado que las condiciones de retranqueo impuestas en la ordenanza de este uso impiden disponer plazas de aparcamiento en el exterior de la edificación se dispondrán en el interior de la edificación justificando las condiciones de carga y descarga.

Abastecimiento y depuración:

Las nuevas edificaciones habrán de contar con un depósito individual que garantice, con su almacenamiento, 72 horas de abastecimiento de agua para la misma. También será obligatoria la instalación de depuración individual para garantizar que los efluentes entregados a la red pública cumplan con los valores exigidos por el P.O.M. de Dosbarrios y por este PPM.

Artículo 5.- INDUSTRIA AISLADA (IAS).

Definición: Responde a aquella zona a implantar industrias, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

Condiciones de uso:**Uso global o característico:**

Industrial Productivo (IP) y de Almacenaje (IA) que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Usos prohibidos:

Residencial en los términos establecidos por el artículo 6.6.3.2. del P.O.M. de Dosbarrios. Uso compatible:

Los no prohibidos, que podrán desarrollarse hasta un 25% en las edificaciones de uso característico industrial.

Terciarios en todas sus clases, que podrán desarrollarse en edificio exclusivo, con una limitación máxima global del 25% del Sector.

Infraestructuras de cualquier clase.

Tipo de construcción: Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 500 m²

Frente mínimo: 10 m.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro.

En Parcelaciones y Reparcelaciones se permiten adosamientos respetando la alineación establecida por el Plan Parcial (Plano 0.2)

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima. 80%

Edificabilidad: 1,50 m²/m² SR.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada y/o cerramiento representativa/o a viario principal (Tipos 1 y 2) con materiales dignos (bloque de hormigón cara vista, Panel de hormigón visto o pintado o cualquier cerramiento de apariencia digna y uso extendido). Se permitirá acceso de vehículos pesados a la edificación por frente representativo.

Se permitirán cerramientos de parcela con las mismas características.

Para posibles segregaciones, mediante Estudio de Detalle, la única parcela de esta ordenanza podrá transformarse en Industria adosada o Industria Nido siempre que se respete la edificabilidad asignada a la totalidad de la parcela.

Retranqueos:

A lindero público: > 5,00 m.

A lindero privado o zonas verdes: > 5,00 m.

En los espacios de retranqueo a lindero público se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares y almacenaje de materiales o mercancías que no distorsionen estéticamente el conjunto.

Alturas:

Máxima: 10,50 m, (salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial).

Mínima: 4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,00 m de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Max. nº plantas: Una planta en zonas de uso industrial. Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados. Se permiten construcciones en el interior de dichos patios, ya sean auxiliares o de otro tipo, siempre que no distorsionen estéticamente el conjunto.

**Ajardinamiento:**

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Aparcamiento:

Se deberá dotar de un mínimo de una plaza por cada 200 m² edificables en el interior de la parcela con las reservas adecuadas para p.m.r.

Abastecimiento:

Las nuevas edificaciones habrán de contar con un depósito individual que garantice, con su almacenamiento, 72 horas de abastecimiento de agua para la misma. También será obligatoria la instalación de depuración individual para garantizar que los afluentes entregados a la red pública cumplan con los valores exigidos por el P.O.M. de Dosbarrios y por este PPM.

Artículo 6.- INDUSTRIA ADOSADA NIDO (IAN).

Definición: Responde a aquella zona a implantar industrias, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

Condiciones de uso:**Uso global o característico:**

Industrial Productivo (IP) y de Almacenaje (IA) que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Usos prohibidos:

Residencial en los términos establecidos por el artículo 6.6.3.2. del P.O.M. de Dosbarrios. Uso compatible:

Los no prohibidos, que podrán desarrollarse hasta un 25% en las edificaciones de uso característico industrial.

Terciarios en todas sus clases, que podrán desarrollarse en edificio exclusivo, con una limitación máxima global del 25% del Sector.

Infraestructuras de cualquier clase.

Tipo de construcción: Edificación adosada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 500 m²

Frente mínimo: 10 m.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro. Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima. 80%

Edificabilidad: 1,50 m²/m² SR.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa a viario principal (Tipos 1 y 2). Se permitirá acceso de vehículos pesados a la edificación por este frente representativo.

Retranqueos:

A fachada: 8,50 m. En parcelas de esquina solo se exige retranqueo a la calle principal.

A lindero posterior: Se permite adosamiento, admitiéndose patios que cumplan los requerimientos impuestos por el C. Civil.

A linderos laterales: Se permite adosamiento, admitiéndose patios que cumplan los requerimientos impuestos por el C. Civil.

Alturas:

Máxima 10,50 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,00 m de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Max. n.º de plantas: Una planta en zonas de uso industrial. Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados coincidiendo con los retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios que distorsionen estéticamente el conjunto.

Aparcamiento:

Se deberá dotar de un mínimo de una plaza por cada 200 m² edificables en el interior de la parcela con las reservas adecuadas para p.m.r. Dado que las condiciones de retranqueo impuestas en la ordenanza de este uso impiden disponer plazas de aparcamiento en el exterior de la edificación se dispondrán en el interior de la edificación justificando las condiciones de carga y descarga.

Abastecimiento:

Las nuevas edificaciones habrán de contar con un depósito individual que garantice, con su almacenamiento, 72 horas de abastecimiento de agua para la misma. También será obligatoria la instalación de depuración individual para garantizar que los efluentes entregados a la red pública cumplan con los valores exigidos por el P.O.M. de Dosbarrios y por este PPM.



Artículo 7.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ).

Definición: Los Equipamientos Públicos son los que sirven de soporte a servicios públicos colectivos o comunitarios, cualquiera que sea su finalidad. Los edificios destinados a dotaciones de titularidad pública se registrarán por lo establecido en este Plan Parcial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

Condiciones de uso:

Uso global o característico:

Equipamiento Cívico y Social (DE): espacio destinado para el desarrollo de la vida de relación y actividades administrativas de carácter público, como son:

Equipamiento asistencial: Servicios médicos, asistencia social, guardería, etc.

Equipamiento docente-cultural: Colegio, academia, biblioteca, hemeroteca, exposición y/o congresos, etcétera.

Equipamiento de contingencia: Centro de control y vigilancia, servicios de extinción de incendios, centro de banco de datos, etcétera.

Equipamiento de reunión y recreo de carácter público.

Equipamiento administrativo de carácter público.

Equipamiento Deportivo (D-CU-DE): espacio destinado a la práctica de la actividad deportiva en sus diversas modalidades y en instalación de todo tipo, ya sean cubiertas, polideportivos, construcciones al aire libre, etcétera.

Uso compatible:

Infraestructuras (DEIS) de cualquier clase.

Viveros de Empresas o asimilados (DAI) en edificio exclusivo.

Terciario Comercial (TC) hasta un máximo del 25% del uso característico.

Los edificios de este uso de titularidad pública se registrarán por lo establecido en este Plan Parcial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

Tipo de construcción: Edificación aislada o adosada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 500 m²

Frente mínimo: 10 m.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro. Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima. 80%

Edificabilidad: 1,20 m²/m² SR.

Retranqueos:

Parcelas entre 500 m² y 2000 m²

A lindero público: 3,00 m.

A lindero privado: 3,00 m.

Parcelas > 2000 m²

A lindero público: 5,00 m.

A lindero privado: 5,00 m.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, salvo las de seguridad, control y vigilancia para la actividad, ni depósito de residuos no controlados, ni almacenamiento de materiales o mercancías. Mediante Estudio de Detalle, las parcelas de esta ordenanza podrán modificarse siempre que la suma de edificabilidades de las parcelas resultantes respete la edificabilidad asignada a la totalidad de la parcela inicial.

Alturas:

Máxima: 15 m, salvo usos tales como salas de proyección que requieran instalaciones especiales.

Mínima: 3,00 m de altura libre.

Max. nº de plantas: Tres plantas.

Separación entre edificios:

La altura de la edificación más alta dentro de la misma parcela, con un mínimo de 10 m. Composición de las parcelas:

Además de los espacios para la dotación mínima de plazas de aparcamiento deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados. Patios: Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Aparcamiento:

Sin perjuicio de la normativa sectorial, deberán garantizarse en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento que señala el Plan General para los diferentes usos además de los espacios para carga y descarga señalados en esas normas, observando un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación proyectada, con las reservas adecuadas para p. m. r.



Excepciones: Si bien el Reglamento de Planeamiento dispone que se deberá dotar de 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable en el interior de la parcela, las propias condiciones de retranqueo impuestas en la ordenanza de este uso para las parcelas de superficie entre 500 m² y 2.000 m² podrían impedir disponer las suficientes plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, por lo que en ese caso las plazas de aparcamiento reglamentarias se dispondrán en aparcamiento de viario público vinculadas a estas parcelas, sin que puedan considerarse dentro del cómputo de las que el Reglamento prevé de carácter público a localizar en espacios públicos anejos al viario. Se ha solicitado a la Consejería de Fomento, como medida extraordinaria de fomento del empleo, la posibilidad de sustituir el suelo dotacional en el ámbito desarrollado, de muy dudoso aprovechamiento, por su incorporación al suelo de aprovechamiento lucrativo industrial (IAD) municipal.

Abastecimiento:

Las nuevas edificaciones habrán de contar con un depósito individual que garantice, con su almacenamiento, 72 horas de abastecimiento para la misma.

En el caso de que las parcelas dotacionales se utilicen como uso industrial municipal, será necesaria la dotación de depuración individual para garantizar que los efluentes entregados a la red pública cumplan con los valores exigidos por el P.O.M. de Dosbarrios y por este PPM.

Artículo 8.- Infraestructuras (INF)

Corresponde a las instalaciones o dotaciones de redes de servicios precisos para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía, evacuación de residuos y otros semejantes (Centros de transformación, tendidos de alta tensión, depósitos de agua, estaciones depuradoras, centrales de enlace, vertederos y basureros, etcétera).

Los espacios de zonas de Infraestructuras se regirán por lo establecido en el Plan General con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidas en los epígrafes posteriores.

Uso global o característico:

Instalaciones e infraestructuras (DEIS) que sean necesarias implantar para el buen funcionamiento de la actuación, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas, comunicaciones, etcétera.

Edificación en las parcelas:

Edificabilidad: 0 m²/m² SR en uso característico.

En las parcelas destinadas a centros de transformación se podrán realizar toda clase de construcciones para infraestructuras. Estas superficies no se consideran computables a efectos de edificabilidad.

Retranqueos: No se establecen retranqueos obligatorios para las construcciones permitidas respecto de los límites de estas parcelas.

Artículo 9.- ZONAS VERDES PÚBLICAS (ZV)

Condiciones de las zonas verdes

Los espacios de zonas verdes de titularidad pública, se regirán por lo establecido en el Plan General, con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidas en los epígrafes posteriores.

Edificación en las parcelas:

Edificabilidad: 0 m²/m² en uso principal y 0,10 NC m²/m² SR en uso compatible.

En las parcelas destinadas a zonas verdes se podrán realizar construcciones provisionales desmontables para uso comercial y de hostelería y quioscos. Estas superficies se consideran computables a efectos de edificabilidad.

Condiciones de Uso:**Uso global o característico:**

Dotacional de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público (DV) destinadas a plantaciones de arbolado y/o jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales y estéticas del propio polígono, así como contribuir a la protección medioambiental de su entorno.

Usos compatibles:

Infraestructuras (DEIS): podrán autorizarse instalaciones bajo rasante de o para infraestructuras e auxiliares de las infraestructuras.

Podrán autorizarse pequeñas edificaciones de carácter público (DAI) o bien de carácter lucrativo (TC) mediante concesión administrativa que no superen los 6 metros de altura y no rebasen una planta de altura. La superficie construida por edificación no superará 25 m².

Aparcamiento bajo rasante.

Dosbarrios 8 de enero de 2015.-El Alcalde, Francisco Fernández-García Caro.