

## **A.P.A. N° 2 “S.A-8”**

### **SITUACION**

- Polígono Industrial ubicado a lo largo de la C.N. 124 - Vitoria - Logroño y la Avenida de Logroño..

### **IDENTIFICACION**

- Polígono Industrial prácticamente consolidada. Quedan pocas parcelas y/o mejor utilización de las restantes.  
Proviene de la ejecución del Sector S.A.8 del P.G.O.U.-81. Se redactó el correspondiente P.P., Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización. Se ejecutó la urbanización y gran parte de la edificación Industrial.  
La última tramitación urbanística conocida es la Modificación de la Norma 4.5 del P.P. del S.A.8, Aprobada Definitivamente el 14-12-87.

### **UNIDAD DE ACTUACION**

- Una vez ejecutadas las edificaciones previstas en el A.P.A., estos suelos pasan a incorporarse como Consolidados, para lo que a partir de ese momento les será de aplicación la legislación vigente.

## **NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES**

### **1.- LICENCIA DE OBRA Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

A los efectos de concesión de licencias de obra, condiciones generales de la edificación, condiciones generales de los usos, condiciones de higiene y salubridad, se estará, a los efectos de su aplicación en el ámbito ordenado por este Plan Parcial, a lo que disponen las Normas y Ordenanzas de la edificación que tiene aprobadas el Ayuntamiento de Haro para todo el Término Municipal, así como a cuantos reglamentos y disposiciones legales regulen cada una de las distintas materias.

### **2.- ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION.**

La ordenanza volumétrica y completamiento de alineaciones y rasantes de este Plan Parcial podrá ser desarrollada a través de Estudios de Detalle, los cuales comprenderán como mínimo una de las manzanas previstas, y en cualquier caso ordenarán manzanas completas.

Para todo lo que se refieren el contenido, documentación, y determinaciones de los posibles Estudios

de Detalle que desarrollen este Plan Parcial, así como los Proyectos de urbanización que han de desarrollar la red viaria, infraestructuras o jardinería del mismo, se estará a la normativa aprobada por el Ayuntamiento incluida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación.

### **3.- USOS, OCUPACION DE SUELO Y VOLUMETRIA**

A los efectos de la definición tipológica de las características de la edificación que haya de implantarse en cada una de las zonas, incluyendo los usos permitidos y prohibidos, el carácter de la edificación, la ocupación de suelo, y las alineaciones, tamaño de parcela, altura máxima y superficie máxima edificable, se estará a lo que disponen estas Ordenanzas para cada una de las zonas incluidas en el Plan Parcial, las cuales se desarrollan en los apartados 4, 5, 6, 7 que siguen a continuación.

### **4.- AREA INDUSTRIAL Y DE ALMACENES**

#### **4.1. Definición.**

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

#### **4.2. Usos permitidos.**

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

#### **4.3. Usos prohibidos.**

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

#### **4.4. Carácter de la edificación.**

Edificación en naves industriales, exentas o agrupadas.

#### **4.5. Ocupación máxima de suelo.**

La ocupación del suelo podrá ser, en planta baja hasta el 65% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores, salvo en aquellas áreas que el Plan Parcial destine a “industria nido”, para pe-

queños talleres en que la ocupación de suelo podrá ser del 100%.

#### **4.6. Parcela mínima**

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, salvo en las áreas definidas en Plan Parcial como de "industria nido", para pequeños talleres, en que la parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup>.

#### **4.7. Alineaciones exteriores de la edificación.**

En fachadas de calles la edificación deberá retranquearse como mínimo 5 metros de la alineación exterior de parcela, salvo en zona de "industria nido".

#### **4.8. Alineaciones interiores de la edificación.**

La edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de todos los linderos con otras parcelas, salvo en "industria nido".

#### **4.9. Altura máxima.**

La altura máxima permitida es de 7,50 metros. En usos especiales para bodegas y otros asimilables, así como para silos de almacenaje, se permitirá sobrepasar esta altura en agrupaciones de volumen que no superen el máximo permitido en el apartado siguiente. En zonas de industria nido la altura máxima es de 4,90 metros.

#### **4.10. Volumen máximo.**

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

#### **4.11. Condiciones higiénicas.**

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

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro, y la D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto, absorbido en 5 días a 18° centígrados. El nitrógeno, expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será superior a 10 y 15 mg. por litro, respectivamente, y se exige que el efluente no contenga sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

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

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

#### **4.12. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.**

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

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

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

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

### **5.- AREA DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS**

#### **5.1. Definición**

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

## **5.2. Usos permitidos.**

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

## **5.3. Usos prohibidos.**

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

## **5.4. Carácter de la edificación.**

La agrupación de volúmenes es libre.

## **5.5. Ocupación máxima de parcela.**

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

## **5.6. Parcela mínima.**

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

## **5.7. Alineaciones exteriores de la edificación.**

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

## **5.8. Alineaciones interiores de la edificación.**

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia igual a los tres cuartos de su altura y con mínimo de 3 metros, salvo en edificaciones colindantes presenten medianerías al descubierto, será obligatoria una ordenación de volúmenes tal que oculte aquellas, tanto en su anchura como en su altura.

## **6.- AREAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO Y DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

### **6.1. Definición.**

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

### **6.2. Usos permitidos.**

En las áreas de Espacios libres de uso público, se permite el uso hotelero, únicamente referido a pequeñas instalaciones de bar, o restaurante, así como el de espectáculos, siempre que en este caso no se trate de edificaciones cerradas.

En áreas de Equipamiento deportivo se permiten, además de las anteriores, todo tipo de instalaciones deportivas abiertas o cerradas.

### **6.3. Usos prohibidos.**

Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior.

### **6.4. Carácter de la edificación.**

La edificación consiste únicamente en pequeños quioscos de música, o de restaurantes o bares y auditorios o similares.

En las áreas de equipamiento deportivo serán posibles, además de éstas, los pabellones de deportes y edificaciones auxiliares al servicio de las instalaciones deportivas.

### **6.5. Ocupación máxima de suelo.**

El total de las edificaciones permitidas en cada área no sobrepasará el 5% de la superficie total, y únicamente podrá sobrepasarse este porcentaje en las áreas de equipamiento deportivo, hasta un máximo de 40%, siempre que la diferencia con la anterior se destine a pabellones o instalaciones deportivas.

### **6.6. Parcela mínima.**

No se limita.

### **6.7. Alineaciones exteriores de la edificación.**

Dentro del contorno de la zona la disposición de la edificación es libre.

### **6.8. Alineaciones interiores de la edificación.**

La situación de la edificación es libre.

### **6.9. Altura máxima.**

No podrá sobrepasar de 1 planta.

### **6.10. Volumen máximo.**

Por aplicación a la parcela 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en áreas de Espacios libres de uso público, y de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en áreas de equipamiento deportivo.

**6.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.**

Las construcciones arquitectónicas que se realicen en estas zonas deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica dentro de una composición libre.

## **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

### **SISTEMAS DE ACTUACION, POLIGONOS DE ACTUACION Y COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO.**

Tal como ya se ha explicado en capítulos anteriores, se ha considerado conveniente dividir el área de actuación en polígonos de actuación parciales, cuyo coeficiente de aprovechamiento medio particular de cada uno de ellos sea similar al coeficiente de aprovechamiento medio general, sin que el coeficiente de cada uno de ellos sea inferior o superior en un 15% al de cualquiera de los restantes polígonos. El área de actuación total se ha dividido en 5 polígonos cuyos datos más característicos figuran en la documentación gráfica, y que en resumen son los del cuadro que figura a continuación.

### **COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO**

Polígono	Sup. Parc. Industriales	Sup. Cesiones	Sup. Viales	Total	Cof. de Aprove.
1	23.984	17.500	5.953	47.437	0,506
2	9.930	3.660	4.367	17.957	0,553
3	21.967	12.796	5.193	39.956	0,549
4	10.582	3.791	4.188	18.561	0,570
5	9.940	2.541	5.479	17.960	0,553
GLOBAL	76.403	40.288	25.180	141.871	0,538

### **SINTESIS DE LA MEMORIA**

La superficie total planeada es de 141.871 m<sup>2</sup> que se desglosa en las siguientes superficies parciales:

Superficie total de parcela industrial ..... 84.892 m<sup>2</sup>

Superficie destinada a equipamiento .... 31.799 m<sup>2</sup>

Superficie de viales ..... 25.180 m<sup>2</sup>

Por lo que respecta a los detalles de las distintas manzanas, con la superficie de parcelas, si bien éstas aparecen en el plano correspondiente, quedan también reflejado en los cuadros de manzanas que figura a continuación.

## **CUADRO DE APROVECHAMIENTOS.**

### **POLIGONO 1**

Manzana	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observaciones
A	1	1.442	Industria
	2	1.830	Industria
	3	1.586	Industria
	4	1.710	Industria
	5	1.710	Industria
	6	1.710	Industria
	7	1.818	Industria
	8	1.404	Industria
	9	1.200	Industria
	10	1.404	Industria
	11	1.482	Industria
TOTAL A		17.524	
P/C	12	790	Industria nido
	13	610	Industria nido
	14	610	Industria nido
	15	610	Industria nido
	16	610	Industria nido
	17	610	Industria nido
	18	610	Industria nido
	19	610	Industria nido
	20	610	Industria nido
	21	610	Industria nido
TOTAL P/C		6.460	
TOTAL I	22	14.783	Espacio Libre Público
TOTAL V	23	2.717	Espacio Libre Público
TOTAL POLIGONO 1		47.437	

**POLIGONO 2**

Manzana	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observaciones
P/C	1	610	Industria nido
	2	610	Industria nido
	3	610	Industria nido
	4	610	Industria nido
	5	610	Industria nido
	6	610	Industria nido
	7	610	Industria nido
	8	610	Industria nido
	9	610	Industria nido
	10	610	Industria nido
	11	790	Industria nido
	12	610	Industria nido
	13	610	Industria nido
	14	610	Industria nido
	15	610	Industria nido
	16	610	Industria nido. Cesión 10%
	17	610	Industria nido. Cesión 10%
	18	610	Industria nido. Cesión 10%
	19	610	Industria nido. Cesión 10%
	20	610	Industria nido. Cesión 10%
	21	610	Industria nido. Cesión 10%
	22	760	Industria nido
TOTAL P/C		13.590	
TOTAL POLIGONO 2		13.590	

**POLIGONO 3**

Manzana	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observaciones
TOTAL B	1	2.964	Cívico, social, asistencial, oficinas
D	3	1.200	Industria
	4	1.200	Industria
	5	1.625	Industria
	6	1.625	Industria
	7	1.625	Industria
	8	1.625	Industria
	9	1.200	Industria
	10	1.200	Industria
	11	1.200	Industria. Cesión del 10%
	12	1.200	Industria. Cesión del 10%
	13	1.200	Industria. Cesión del 10%
	14	1.000	Industria
	15	1.250	Industria
	16	1.100	Industria
	17	1.350	Industria
	18	1.200	Industria
	19	1.000	Industria
	20	1.175	Industria
	21	1.332	Industria
	22	1.260	Industria
TOTAL D		25.567	
TOTAL II	2	1.425	Deportivo
TOTAL VI	23	4.807	Espacio Libre Público
TOTAL POLIGONO 3		34.763	

**POLIGONO 4**

Manzana	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observaciones
E	1	2.365	Industria
	2	1.916	Industria
	3	3.794	Industria
TOTAL E		8.075	
F	4	1.229	Industria. Cesión del 10%
	5	1.417	Industria
	6	1.090	Industria
TOTAL F		3.736	
TOTAL P/III		436	Deportivo
TOTAL P/IV		193	Deportivo
TOTAL P/VII	7	1.933	Espacio Libre Público
TOTAL POLIGONO 4		14.373	

**POLIGONO 5**

Manzana	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observaciones
G	2	1.453	Industria
	3	1.737	Industria
	4	2.308	Industria
	5	1.275	Industria
TOTAL		6.773	
TOTAL H	7	3.167	Industria
TOTAL P/III	1	994	Deportivo
TOTAL P/IV	6	334	Deportivo
TOTAL P/VII	8	1.213	Espacio Libre Público
TOTAL POLIGONO 5		12.481	

La edificabilidad media resultante, teniendo en cuenta la superficie total de parcela y la superficie total de la actuación es la siguiente:

Edificabilidad media sobre parcela ...  $4,875 \text{ m}^3/\text{m}^2$

La relación que se establece entre la superficie total de parcela con la superficie total de la actuación es:

$$84.892 \text{ m}^2 / 141.871 = 0,5708$$

La edificabilidad media del sector es de:

$$4,875 \times 0,5708 = 2,78 \text{ m}^3/\text{m}^2$$