

A.P.A. N° 10 “S.A-9”.

SITUACION

- Polígono Bodeguero situado a lo largo de la Avda. de Santo Domingo de La Calzada.

IDENTIFICACION

- Es una actuación urbanística en desarrollo del P.G.O.U.-81 sobre un Sector de Suelo Urbanizable No Programado de P.G.O.U.
- La tramitación urbanística ha sido la siguiente:
 - Programa de Actuación.
Aprobación Definitiva: 20-8-92
 - Se ha ejecutado una ejecución parcial del Sector. Concretamente parte del Polígono 2 se ha ejecutado instalándose una superficie comercial mediana. Asimismo el Polígono está semi-consolidado por las instalaciones bodegueras existentes.

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 edificación.

A los efectos de concesión de licencia 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 Urbanización.

La ordenación 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 refiere al 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, ocupación de suelo y volumetría.

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 el Plano de Zonificación.

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.

4.6. Parcela mínima.

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 1.000 m².

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.

4.8. Alineaciones interiores de la edificación.

La edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de todos los linderos con otras parcelas.

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.

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 humos 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 de 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 (NH₄) 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 funciona-

miento 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 ala 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 deleznable, u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, quedando prohibidos los rótulos pintados sobre fachada.

Los cerramientos son obligatorios en todos los linderos; 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 se de fábrica hasta dos metros de altura, corriendo su construcción a cargo de la industria que primero se establezca.

4.13. Número de aparcamientos.

Debe ser previsto en el interior de cada parcela el espacio necesario para el establecimiento de los vehículos de carga, así como el espacio destinado a carga y descarga de los mismos y el número suficiente de piezas de aparcamiento para vehículos de turismo, en correspondencia con el número de puestos de trabajo; la superficie total destinada a aparcamiento no será en ningún caso inferior al 10% de la superficie total de parcela.

5.- Area Comercial y de Equipo Social.

5.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano de Zonificación.

5.2. Usos permitidos.

Se permitirán todos los usos de tipo público, tales como servicios municipales, asistencial, 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.

En el Area Comercial se permiten los usos comerciales y hostelería, además de los de oficinas y almacenaje al servicio del uso principal.

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 en el Area de Equipo Social.

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 m².

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. Alienaciones 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 volú-

menes tal que oculte aquellas, tanto en su anchura como en su altura.

5.9. Volumen máximo y altura máxima.

Será el resultado de aplicar 4 m³/m² al total de parcela neta. La altura no sobrepasará de 7,5 m.

5.10. Aparcamientos.

Con independencia de las plazas de aparcamiento en la red viaria, en el Area Comercial se preverá 1 plaza por cada 25 m² de local abierto al público; podrán ser cubiertas o al aire libre.

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 uso 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 restaurante o bares y auditorios o similares.

En las áreas de equipamiento deportivo serán posibles además de éstas, los pabellones de deportes y edificios 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 de $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en áreas de Espacios Libres de uso público, y de $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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

| Polígono | Sup. Parcelas Industr. y Comer. | Sup. Cesiones del Art. 84 | Sup. Cesiones Equipamientos | Sup. Viales | Total | (%) de Aprovechamiento |
|----------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------|---------|------------------------|
| 1 | 70.603 | 16.081 | 9.562 | 17.364 | 113.610 | 62,14 |
| 2 | 46.445 | 5.429 | 5.005 | 17.746 | 74.625 | 62,23 |
| 3 | 37.667 | - | 10.790 | 12.433 | 60.890 | 61,86 |
| 4 | 38.874 | - | 16.656 | 14.360 | 69.890 | 55,62 |
| GLOBAL | 193.584 | 21.510 | 42.013 | 61.903 | 319.015 | 60,68 |

Conviene señalar que de estos coeficientes ha sido deducido ya el 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento, como organismo actuante. Al igual que las cesiones para espacios libres públicos, viales, etc., se han incluido entre las cesiones del Plan Parcial las equivalentes al 10% del coeficiente de aprovechamiento total, que se utiliza para equilibrar los coeficientes de aprovechamiento de los polígonos entre sí.

Por otra parte las diferencias que existen entre unos y otros, es siempre menor del 15% y puede enjuzarse, por medio de compensación económica.

Como Sistema de Actuación se determina para los cuatro polígonos el Sistema de Compensación.

La ubicación del 10% de cesión, como parte de lo exigido por el art. 84 de la Ley del Suelo, tiene como objetivo equilibrar las cesiones entre los distintos polígonos, con el fin de que cada Junta de Compensación conozca la cuantía de su participación en estas cesiones, y viene motivada por la división en polígonos del Plan Parcial dado que los Proyectos de Compensación tienen obligación de ubicar este tipo de cesiones si el planeamiento jerárquicamente superior no lo ha realizado. No obstante las correspondientes Juntas de cada polígonos podrán negociar con el Ayuntamiento, Organismo actuante en este caso, su ubicación concreta o su conversión en otro tipo de prestaciones, tal como autoriza el Reglamento de Gestión.

POLIGONO 1

| | <u>Cesiones.</u> | <u>Aprovechamiento</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - Zona Industria | - | 70.603 m ² |
| - Cesión Industria. (Art. 84-3b L.S) | 16.081 m ² | - |
| - Equipo Deportivo y Social | 9.562 m ² | - |
| - Calles | 17.364 m ² | - |
| Totales Parciales | 43.007 m² | 70.603 m² |

Total Polígono 1: 113.610 m²

Coficiente Aprovechamiento: 70.603 / 113.610 = 0,621

POLIGONO 2

| | <u>Cesiones.</u> | <u>Aprovechamiento</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Zona Industria y Comercio | - | 46.445 m ² |
| - Cesión Industria. (Cesión Art. 84-3b L.S) . | 5.429 m ² | - |
| - Espacios Libres | 5.005 m ² | - |
| - Calles | 17.746 m ² | - |
| Totales Parciales | 28.180 m² | 46.445 m² |

Total Polígono 2: 74.625 m²

Coficiente Aprovechamiento: 46.445 / 74.625 = 0,622

POLIGONO 3

| | <u>Cesiones.</u> | <u>Aprovechamiento</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - Zona de Industria | - | 37.667 m ² |
| - Zona Industria. (Cesión Art. 84-3b L.S) | - | - |
| - Espacios Libres Públicos | 10.790 m ² | - |
| - Calles | 12.433 m ² | - |
| Totales Parciales | 23.223 m² | 37.667 m² |

Total Polígono 3: 60.890 m²

Coefficiente Aprovechamiento: 37.667 / 60.890 = 0,618

POLIGONO 4

| | <u>Cesiones.</u> | <u>Aprovechamiento</u> |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| - Zona Industria | - | 38.874 m ² |
| - Espacios Libres Públicos | 16.656 m ² | - |
| - Calles | 14.360 m ² | - |
| Totales Parciales | 31.016 m² | 38.874 m² |

Total Polígono 4: 69.890 m²

Coefficiente Aprovechamiento: 38.874 / 69.890 = 0,556

TOTAL SECTOR: 319.015 M²

(Incluso Sist. Gral.)

| | <u>Cesiones.</u> | <u>Aprovechamiento</u> |
|-------|------------------------|------------------------|
| | 125.426 m ² | 193.589 m ² |

Coefficiente de Aprovechamiento del Sector: 193.589 / 319.015 = 0,609

Diferencia máxima: 8,34% - (Menor del 15%).

Unidades de Aprovechamiento: (319.015 - 9.170) x 0,31 x 0,69 = 66.276 U.A.

Coefficiente de Aprovechamiento Medio: 66.276 U.A. / 319.015 m² = 0,20775

EQUIVALENCIA A UNIDADES Y COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO DE PLAN GENERAL Y P.A.U.

| Polígono | Unidades de Aprovechamiento Objeto de Reparto (3) | Coefficiente de Aprovechamiento (90%) (3) |
|----------|---|---|
| 1 | 70.603 x 0,308 ⁽¹⁾ = 21.754 | 21.754 / 113.610 = 0,192 ⁽³⁾ |
| 2 | 46.445 x 0,308 ⁽¹⁾ = 14.310 | 14.310 / 74.625 = 0,192 ⁽³⁾ |
| 3 | 37.667 x 0,308 ⁽¹⁾ = 11.605 | 11.605 / 60.890 = 0,191 ⁽³⁾ |
| 4 | 38.874 x 0,308 ⁽¹⁾ = 11.977 | 11.977 / 69.890 = 0,171 ⁽³⁾ |
| TOTAL | 193.589 x 0,308 = 59.646 ⁽²⁾ | 59.646 / 319.015 = 0,187 ⁽³⁾ |

⁽¹⁾ 0,308 = Coef. homol. (0,31) x Coef. edif. (0,69) x Superf. total - Sist. Gral. (309.845) / Sup. útil (215.098).

⁽²⁾ Es el 90% de las U.A. totales puesto que se ha señalado hasta el 10% de cesión en los polígonos: 59.648 / 0,90 = 66.276 U.A.

⁽³⁾ Están rebajados en el 10% de cesión: 0,187 / 0,90 = 0,20774