

ORDENANZAS
(NORMATIVA DEL SECTOR)

PLAN PARCIAL

I/3

“CALLE TRENTO”

**APROBADO DEFINITIVAMENTE:
6 DE NOVIEMBRE DE 2002**



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE
NORMATIVA





PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE.

NORMATIVA.

CAPITULO I. GENERALIDADES.

Art. 1. Definición y marco legal.

1. Las presentes Normas son el instrumento regulador de la ordenación, condiciones de edificación y usos en el ámbito del sector de planeamiento 1/3 del Plan General de Alicante del cual se consideran complementarias.

2. En lo no previsto en estas Normas, se estará a lo dispuesto en el Plan General y en la legislación urbanística vigente y concretamente en la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) así como a las disposiciones posteriores que la modifiquen o complementen.

Art. 2. Condiciones generales.

Con carácter general son de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en los Títulos III y IV del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Alicante relativas a las "Condiciones Generales de la Edificación" y "Condiciones generales de los usos y actividades" y en especial los capítulos 1º, 2º y 4º de este último, referidos a "Impacto Ambiental", "Condiciones de los usos terciarios" y "Condiciones de los usos industriales", así como el artículo 55 (Título III, capítulo 2) que impone condiciones limitativas a los usos de las plantas de sótano.

Además de lo regulado en las presentes Normas, los usuarios de las construcciones e instalaciones del sector deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la Ley de Actividades Calificadas de la Comunidad Valenciana y reglamentación complementaria; Decreto 486/1997 de 14 de abril, Disposiciones mínimas en materia de Seguridad y Salud Laboral en el trabajo; Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás legislación sectorial que les sea de aplicación, o aquellas disposiciones posteriores que las complementen y/o modifiquen.



CAPITULO II. REGIMEN DEL SUELO.



Art. 3. Elementos de regulación.

Las condiciones de aprovechamiento del suelo se establecen a través de las siguientes definiciones:

Sector: Unidad territorial de planeamiento específico. Coincide con el ámbito territorial del Plan Parcial.

Zona: Area homogénea de regulación de morfología, edificación y usos delimitada en los documentos gráficos del Plan.

Area de reparto: Ambito territorial en el que se instrumentan las técnicas equidistributivas de cargas y beneficios del Plan. El área de reparto incluye el sector de planeamiento y la superficie correspondiente de suelo dotacional público (Vía Parque, Tramos 1 y 3) para equilibrar el aprovechamiento del sector con los demás del Plan General de conformidad con el artículo 62 de la LRAU.

Aprovechamiento tipo: Es la edificabilidad unitaria que el Plan establece para todos los terrenos comprendidos en el sector/área de reparto, corregida mediante aplicación de los coeficientes definidos en el Plan General, y es equivalente al Aprovechamiento Medio establecido en el Plan General para el primer cuatrienio.

Aprovechamiento objetivo, urbanístico o real: Es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado que el Plan asigna a cada parcela edificable.

Aprovechamiento subjetivo: Es la cantidad de metros cuadrados de construcción a que cada propietario tiene derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan y es equivalente al 90 por ciento del Aprovechamiento tipo del sector.

Excedente de aprovechamiento: Es la diferencia positiva que resulta de restar al aprovechamiento objetivo de un terreno el subjetivo a que tiene derecho.

Unidad de Ejecución. Es la superficie delimitada dentro del sector, coincidente o no con él, que determina el ámbito de la Actuación Integrada o una de sus fases.

Art. 4. Calificación y destino urbanístico del suelo.

La totalidad del suelo ordenado queda dividido según su destino en las zonas





siguientes:

- Suelo susceptible de aprovechamiento privado.
Comprende las parcelas de titularidad y uso privado terciario e industrial/productivo.
- Red Secundaria de suelo dotacional público.(SD)
Comprende los terrenos de suelo de titularidad y uso público al servicio del sector de:
 - Espacios libres. (EL)
 - Equipamiento.(EQ)
 - Viario:
 - Viario de tránsito. (RV)
 - Aparcamiento. (AV)

Art. 5. Elementos integrantes de la ordenación estructural.

Constituyen los elementos integrantes de la ordenación estructural del sector las determinaciones siguientes:

- Clasificación del suelo: Urbanizable.
- Delimitación del sector.
- Area de Reparto.
- Aprovechamiento Tipo
- Uso global: Industrial.
- Usos compatibles: Comercial y Servicios.
- Usos incompatibles: vivienda.
- Tipología de edificación: a alineación vial.
- Techo edificable del sector.

Art. 6. Definición de Usos.

1. Definición en relación al sector.

- Se entiende por uso permitido aquel cuya implantación está admitida.
- Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por su consideración de incompatible con la especialidad del sector.
- Se entiende por uso global aquel que define la especialidad del sector.
- Se entiende por uso compatible aquel cuya implantación no es contradictoria ni desvirtúa el uso global previsto.





2. Clasificación.

De conformidad con lo regulado en el Plan General se definen en este Plan Parcial las siguientes clases de usos:

- Usos Residenciales.
- Usos Terciarios.
- Usos Industriales.
- Usos Dotacionales.

El concepto y condiciones de estos usos son los definidos en el Título IV, Capítulo 2, 3, 4 y 5 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 7. Concreción de usos y actividades permitidos en el Sector .

7.1. Terrenos susceptibles de aprovechamiento privado.
Se permiten los siguientes usos y actividades:

1. Uso global o característico:

Industrial:

- a. Producción industrial.
- b. Almacenaje y comercio mayorista.
- c. Talleres.
- d. Estaciones de Servicio.

2. Usos compatibles:

2.1. Terciarios.

a. Comercial, con las limitaciones impuestas en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del PGM:

- Establecimientos de venta al público al por menor y/o exposición de productos, independientes o agrupados.
- Centros Comerciales, integrados por establecimientos independientes o agrupados entre sí o con otros usos, formando una unidad y proyecto unitario.
- Servicios personales y de hostelería en todas sus categorías.
- Instalaciones complementarias necesarias para el funcionamiento de las actividades permitidas.
- Espectáculos, salas de reunión e instalaciones recreativas, culturales y deportivas.

b. Oficinas. Comprende los servicios siguientes:

- Administrativos, públicos y privados.





- Asesoramiento.
- Información y publicidad.

c. Alojamiento temporal.

d. Religioso.

e. Aparcamiento.

2.2. Vivienda.

Se permite una vivienda para alojamiento del personal de guarda en las instalaciones con superficies construidas superiores a 10.000 m².

3. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos en todo el ámbito del Plan los siguientes:

- Vivienda, con las excepciones previstas en estas Normas.
- Sanitario, excepto las instalaciones de atención primaria.
- Asistencial con residencia permanente.

7.2. Terrenos dotacionales.

1. Espacios libres.

En los terrenos dotacionales destinados a espacios libres se permiten únicamente las instalaciones propias de su destino como son elementos de juego o de mantenimiento.

Se permiten concesiones para usos compatibles, como kioscos de prensa, helados, bebidas, alimentos envasado y similares con una ocupación máxima del 5 por ciento de la superficie del área donde se ubiquen.

2. Equipamientos.

Se permiten los usos siguientes:

Administrativo, docente, cultural, deportivo y sanitario/asistencial.

Art. 8. Localización de actividades.

Con carácter general se admiten en todas las manzanas del sector los usos industriales y terciarios en la misma proporción y con los mismos límites regulados para la totalidad del sector.

El techo máximo edificable en cada parcela para los usos permitidos, así como para el caso en que se acumule la edificabilidad correspondiente a cada uso, conforme a





lo previsto en el artículo 19 de esta Normativa, el siguiente:

Uso industrial: 67 %

Usos terciarios: 33 %

Art. 9. Condiciones de parcelación.

1. Definiciones.

1.1. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable toda porción de suelo destinada a acoger la edificación.

Es obligatorio para poder edificar el cumplir las condiciones mínimas establecidas para las parcelas edificables en el sector.

1.2. Fachada mínima.

Se entiende por fachada mínima la dimensión de la línea de fachada perteneciente a la misma parcela. Cuando la parcela diera frente a dos viales contiguos formando esquina bastará con que tal condición la cumpla cualquiera de sus dos frentes.

2. Condiciones de parcelación.

2.1. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable se establece en 1.200 m². por lo que no se permiten segregaciones de superficies inferiores.

2.2. Fachada mínima. Se fija en 20 m.

3. Condiciones particulares.

Se establecen en este Plan diversas condiciones que han de cumplir las parcelas para la implantación de los distintos usos y actividades permitidos en el mismo.

Art. 10. Aprovechamiento.

El Aprovechamiento tipo del sector es 0,6477 m²/m² ponderados.

La edificabilidad bruta es de 1,37405 m²/m² sobre la totalidad del sector.





CAPITULO III. NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACION.

Art. 11. Terminología y definiciones.

Alineaciones oficiales.

Son las grafiadas en los planos de ordenación y definen los límites entre las zonas edificables y los espacios dotacionales.

Línea de fachada. Es la línea a partir de la cual puede levantarse la edificación y coincide con la alineación vial en cada parcela, incluido el chaflán.

Manzana. Es la superficie susceptible de edificación comprendida entre las alineaciones viales.

Parcela. Se entiende por parcela toda porción de suelo destinada a acoger la edificación.

Las parcelas mínimas, de acuerdo con lo establecido en el plan, tienen la condición de indivisibles.

Superficie construida. Se considera superficie construida la suma de la superficie construida en todas las plantas situadas sobre la rasante oficial y las situadas bajo e.16 rasante no destinadas a aparcamiento de vehículos o instalaciones.

Índice de edificabilidad. Es el coeficiente unitario, expresado en metros cuadrados/metros cuadrados, que multiplicado por la superficie susceptible de edificación privada determina la totalidad del techo edificable.

La intensidad de edificación por parcela indica la relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de parcela se expresa en metros cuadrados/metros cuadrados.

Altura de la edificación. Es la distancia existente entre el plano horizontal de arranque de la cubierta del edificio y la rasante de la acera, medida en vertical en el plano de fachada.

Planta baja. Tiene la consideración de planta baja toda aquella cuyo pavimento se encuentre situado a una altura máxima de 1,50 m. sobre la rasante de la acera y 0,60 m. por debajo de la misma.

Planta sótano. Tienen la consideración de plantas de sótano todas las situadas por





debajo de la definida como planta baja.

Planta de piso. Se entiende por planta de piso toda planta de edificación situada por encima de la planta baja.

Planta de desvíos. Se entiende por planta de desvíos aquellas plantas de edificación, no habitables, destinadas a alojar instalaciones propias del edificio.

Altura libre interior de planta. Es la distancia existente entre el plano del pavimento interior de cada planta y el plano inferior del forjado superior, cielo raso o falso techo.

Retranqueos. Se entiende por retranqueo, la situación de la edificación a una distancia determinada de la alineación oficial de vial o de los lindes de la parcela.

Medianera. Se entiende por medianera la pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas.

Las medianeras que resulten descubiertas con carácter permanente, por diferentes alturas o retranqueos, u otra causa, deberán acabarse con materiales de fachada, murales artísticos, o retirarse a una distancia igual o superior a 3,00 m. para permitir la aparición de aberturas como si se tratase de una fachada.

En el caso particular de las medianeras que den a espacios libres, éstas pierden su condición de tales y deberán tener tratamiento de fachada.

Art. 12. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación según alineación vial.

2. Alineaciones.

Son las definidas en el plano nº 2B de Ordenación.

3. Edificabilidad.

El Aprovechamiento objetivo o urbanístico del sector es 2,35184 m²/m² sobre parcela neta de los cuales corresponden 1,57573 m²/m² al uso industrial y 0,77611 m²/m² a usos terciarios.

Los coeficientes de edificabilidad asignados a cada uso son de aplicación a cada parcela neta.

Para el cómputo de la edificabilidad de parcela se contabilizará la superficie





construida, medida de conformidad a lo especificado en el artículo 11, excluyendo las plantas de desvíos.

4. Ocupación superficial: Se permite la ocupación total de la parcela.

5. Altura edificable y número de plantas.

Altura máxima edificable: 12 m.

Número máximo de plantas permitido sobre rasante: 3.

Por debajo de la rasante oficial se permiten un máximo de tres plantas.

Las limitaciones de uso en las plantas de sótano son los establecidos en el artículo 55 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

6. Plantas de desvíos.

Se admiten las plantas de desvíos de instalaciones o separadoras de usos, siempre que su altura libre interior no supere 1,50 m.

La altura máxima admisible cuando se proyecte planta de desvíos será de 13,50 m.

7. Altura libre interior.

Planta baja.

La altura libre mínima será de 3,00 m., con excepción de los espacios resultantes de la división en entreplantas de la planta baja, según lo dispuesto en el artículo 55 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Plantas de piso.

La altura libre mínima permitida será de 3,00 m. para los locales destinados a actividades comerciales, industriales productivas y salas de reunión y/o espectáculos. Para el resto de actividades, aún cuando formen parte del mismo establecimiento, será de 2,50 m., con independencia de las limitaciones impuestas a cada actividad por su regulación específica.

Planta sótano.

La altura libre mínima permitida para las plantas sótano destinadas a aparcamiento es de 2,20 m. a contar desde la cara inferior de los elementos estructurales.

Para el resto de actividades se estará a lo dispuesto para las plantas de piso.

Las alturas libres interiores de las distintas plantas de las edificaciones podrán disminuirse en zonas puntuales de paso o almacenamiento hasta 2,10 m. como consecuencia de la existencia de instalaciones que así lo precisen.





Art. 13. Elementos auxiliares.

Se exceptúa de la obligación del cumplimiento de las e.16 limitaciones de altura máxima permitida a las instalaciones técnicas necesarias para el funcionamiento de la actividad, tales como chimeneas, antenas, aparejos especiales (puentes, maquinaria de carga, puentes grúa, instalaciones de transporte, torres de secado y de fraccionamiento, depósitos de gravedad y similares), que no representen incremento de la edificabilidad permitida.

Art. 14. Retranqueos.

Se consideran los siguientes tipos de retranqueos:

a. Retranqueo en todo el frente de la alineación de la manzana.

Se permite sin limitaciones.

b. Retranqueo parcial del frente de alineación de la totalidad de plantas del edificio.

Se permite sin ninguna condición específica, siempre que se inicie a una distancia igual o superior de 3,00 m. de cada medianera.

En los demás casos será necesario el acuerdo con el propietario de la parcela colindante y el tratamiento de las paredes medianeras existentes o futuras que puedan quedar al descubierto.

c. Retranqueo en plantas de piso.

Se permite siempre que todos los cerramientos exteriores sean tratados como fachadas.

d. Retranqueo en planta baja.

Se permite sin ninguna condición específica, siempre que se inicie a una distancia igual o superior de 3,00 m. de cada medianera.

En los demás casos será necesario el acuerdo con el propietario de la parcela colindante y el tratamiento de las paredes medianeras existentes o futuras que puedan quedar al descubierto.

e. Retranqueo de la edificación respecto al lindero de parcela.

Se permite con las condiciones establecidas en este artículo siendo necesario que exista acuerdo con el propietario de la finca colindante.

Cuando como consecuencia de los retranqueos queden espacios libres en la manzana deberá justificarse en el proyecto de obras correspondiente el tratamiento





de estos espacios libres mediante un plano de ordenación de parcela y, en su caso, la solución de encuentro entre parcelas.

Para la autorización de los retranqueos del tipo b), d) y e) será necesario adjuntar a la solicitud de licencia de obras el acuerdo con el titular de la finca respecto a la que se establezca el retranqueo, y las obligaciones que se deriven del mismo, que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad

Art. 15. Condiciones particulares del uso comercial.

Son las reguladas en el artículo 95 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

Art. 16. Condiciones particulares del uso industrial.

Son las reguladas en el artículo 98 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

Art. 17. Condiciones particulares del uso hotelero.

La implantación del uso hotelero estará sometida a las siguientes limitaciones:

- Deberá estar ubicado en manzanas de uso exclusivo, o resolver mediante la disposición de la edificación y/o tratamiento adecuado el aislamiento de la edificación destinada a este uso de las destinadas a otras actividades.
- La parcela mínima será de 2.400 m².
- Podrá acumularse la superficie edificable con el fin de liberar espacios libres anejos a la instalación, hasta alcanzar la altura máxima de 18 m.

Art. 18. Compatibilidad de usos.

Se permite la compatibilidad de usos industrial y terciario, con las salvedades establecidas en estas Normas, en la misma parcela o edificio siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- Se tramiten con proyecto único tanto la licencia de construcción como las de instalación de actividades.
- El uso industrial se ubique en la planta baja.
- Se prevea una planta de separación o desvíos entre la planta baja y las





- plantas superiores.
- Se dote de accesos independientes y directos desde la vía pública a cada actividad.
 - No se permite la coexistencia de las actividades de restauración con el industrial en la misma parcela y/o edificio, salvo que se trate de bares o cantinas al servicio de la instalación.
 - No se permite la coexistencia de la actividad hotelera con el uso industrial productivo o de transformación.

Art. 19. Estudios de Detalle.

Se podrán redactar Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:

- a. Para la implantación en una misma manzana del uso hotelero junto con otros usos compatibles.
- b. Para la redistribución de la edificabilidad correspondiente a una manzana acumulando en una determinada parcela un uso concreto de los permitidos en el sector, sin sobrepasar la edificabilidad asignada a la manzana para cada uno de los usos permitidos.

Para la tramitación de Estudios de Detalle que tengan por finalidad la redistribución de los volúmenes destinados al uso industrial y terciario entre varias parcelas, será necesario el acuerdo entre los titulares de las parcelas afectadas.

El ámbito de un Estudio de Detalle abarcará, al menos, una manzana completa.

Cuando se trate de manzanas parcialmente edificadas, o sobre las que se haya otorgado alguna licencia de obras, el Estudio de Detalle incluirá este dato y justificará la compatibilidad entre las edificaciones existentes o las licencias de obra concedidas con las proyectadas.

Art. 20. Dotaciones de aparcamientos.

La dotación de aparcamientos será la establecida en el Plan General para cada uso o actividad.

Art. 21. Barreras arquitectónicas.

Las obras de urbanización y las edificaciones deberán cumplir lo regulado en el



Decreto 193/1988 de 12 de Diciembre del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprobaron las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas" y sus modificaciones posteriores.



Todos los locales y espacios de libre acceso al público dispondrán de itinerarios practicables para personas con movilidad reducida, al menos en un cincuenta por ciento de su superficie.

En instalaciones comerciales cuya superficie de venta sea igual o superior a 500 m², se dispondrá un aseo adaptado a personas con minusvalías físicas, y un 2 por ciento de las plazas de aparcamiento para personas que necesiten silla de ruedas.

En instalaciones comerciales en las que la superficie de venta se ubique en varias plantas, se instalará un ascensor accesible, en cuanto a su acceso, capacidad, características y ubicación del panel de mando, a personas que necesitan para su desplazamiento de sillas de ruedas.

Art. 22. Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

1. Las edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo relativas al uso del suelo y cuya demolición sea necesaria para la ejecución del planeamiento, tendrán la consideración de fuera de ordenación.

En los edificios fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, pero si las pequeñas reparaciones necesarias para el correcto uso del inmueble.

2. En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones pero que no tengan la consideración de fuera de ordenación con arreglo a lo estipulado en el apartado 1 de este artículo, se permitirán obras de reforma, redistribución, ampliación y mejora, así como los cambios de uso.

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo, se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el Plan para la zona y su uso esté permitido en él.



CAPITULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE.



Art. 23. Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.

Las obras de edificación cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE CP-196, aprobada por Real Decreto 2177/1996, que regula las condiciones de protección contra el fuego en los edificios o normativa que la sustituya.

Las medidas correctoras frente a los riesgos de incendio y explosión de las actividades que se instalen en el sector, se proyectarán teniendo en cuenta el coeficiente de peligrosidad de los productos, el coeficiente de riesgo inherente a la actividad y la situación relativa respecto a otras actividades.

El riesgo intrínseco se determinará en función de la carga de fuego ponderada del local expresada en Mcal/m².

Se considerarán Actividades con riesgo de explosión las que manipulen o almacenen cantidades superiores a 250 litros de productos de alta peligrosidad o 500 litros de productos de peligrosidad media y las que utilicen combustibles endotérmicos o exotérmicos, o de media o alta peligrosidad, o que contengan procesos a diferentes presiones de la atmosférica.

En los proyectos técnicos de instalación de actividades se justificarán las medidas correctoras adoptadas para la protección contra los riesgos de incendio y/o explosión.

Para la construcción de edificios destinados a albergar usos comerciales, hoteleros, de restauración, de oficinas, salas de reunión, espectáculos y aparcamientos, así como para la obtención de la licencia de instalación de la actividad, será preceptivo el justificar el cumplimiento de la NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios de los edificios, o normativa posterior que la sustituya.

Los proyectos técnicos, correspondientes a estas actividades, contendrán una separata justificativa del cumplimiento de la NBE-CPI/96 que constará de memoria y planos justificativos del cálculo de las dimensiones de los elementos y vías de evacuación, los recorridos máximos, los locales de riesgo, la estabilidad y resistencia al fuego de los elementos constructivos, la situación de colapso, los elementos de protección y alarma etc.





Art. 24. Condiciones de accesibilidad y entorno de los edificios.

Tanto las ordenaciones de manzana que se realicen mediante Estudios de Detalle como el diseño y construcción de los edificios deberán posibilitar y facilitar la intervención de los Servicios de Extinción de Incendios tanto en cuanto a las condiciones del entorno como en el diseño de fachadas.

a. Entorno de los edificios.

Todos los edificios deberán disponer, al menos en una de sus fachadas y a lo largo de la misma, de una franja de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios y que deberá cumplir las condiciones siguientes:

- Su anchura mínima será de 6 m.
- Su capacidad portante será de 2.000 kp/m².
- Se mantendrá libres de elementos de mobiliario urbano tales como jardineras, luminarias, bancos, mojoneros o cualquier otro elemento fijo que entorpezca el acceso de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios.
- La distancia máxima entre el espacio donde puedan estacionarse los vehículos del Servicio citado estará como máximo a 30 m de la fachada de los edificios.

b. Accesibilidad por fachada.

Las fachadas deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del Servicio de Extinción de Incendios. Dichos huecos deben de cumplir las siguientes condiciones:

- La altura del alféizar respecto al nivel de cada planta no será mayor que 1,20 m.
- Sus dimensiones horizontal y vertical mínimas serán 0,80 m. y 1,20 m., respectivamente.
- La distancia mínima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m. medidos sobre la fachada.
- No podrán instalarse en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de los huecos de fachada.

Art. 25. Condiciones generales respecto a la emisión de contaminantes gaseosos.

1. Las condiciones de emisión de contaminantes gaseosos se ajustarán a lo que dispone la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, la reglamentación que la desarrolla, y el artículo 76 del Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal.





2. Queda limitada la capacidad de las emisiones y los niveles de dióxido de azufre, ácido sulfhídrico, óxidos de nitrógeno y resto de compuestos orgánicos e inorgánicos a los máximos establecidos por el Decreto 833/1975 para la previsión 1980, de forma que se garanticen las condiciones de salubridad del medio ambiente.

Art. 26. Condiciones generales respecto a las molestias por ruidos y vibraciones.

1. En lo concerniente a las emisiones de ruidos será de aplicación la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88, "Condiciones Acústicas en los Edificios" y en el artículo 85 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

2. El máximo nivel sonoro exterior será de 60 db(A) cuando se trate de manzanas destinadas exclusivamente al uso industrial.

Cuando se trate de manzanas en las cuales se compatibilice el uso industrial con usos terciarios el máximo nivel sonoro exterior será de 50 deb(A).

Los niveles sonoros interiores no podrán sobrepasar los 45 dB (A).

3. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier maquinaria o actividad que produzca en locales destinados a permanencia de personas, vibraciones superiores a las normales de percepción de vibración capaces de originar en las personas sensaciones táctiles o visuales de objetos en movimiento.

CAPITULO IV. GESTION.

Art. 27. Desarrollo.

Con la aprobación del Plan Parcial, el suelo comprendido en el ámbito del sector adquiere la condición de suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente y su desarrollo deberá realizarse mediante Actuaciones Integradas.

Para la programación de todo o parte del sector, es necesaria la conexión de la urbanización que se programe con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos urbanos existentes, así como que quede garantizado el suministro de agua potable.





Art. 28. Unidades de Ejecución.

Las unidades de ejecución que se delimiten en el sector, para la gestión y urbanización de Actuaciones Integradas, deberán abarcar manzanas de uso lucrativo completas, incluso los viales perimetrales, de modo que incorporen todas las dotaciones necesarias para que los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado adquieran la condición de solar.

El Plan Parcial delimita dos Unidades de Ejecución, con arreglo a los criterios anteriores, no obstante, de conformidad con lo regulado en el artículo 33 de la LRAU, los Programas podrán redelimitar el ámbito de estas Unidades de Ejecución, adecuándolas a las condiciones idóneas para su desarrollo que se den en el momento de su programación.

Las nuevas unidades deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma.

Art. 29. Reparcelaciones.

Cuando sea necesario para conseguir un equitativo reparto de cargas en la gestión de las Actuaciones Integradas se efectuarán las reparcelaciones correspondientes.

El ámbito de la reparcelación deberá coincidir con el de la Unidad de Ejecución, pudiendo los terrenos afectados resultar excedentarios o deficitarios de aprovechamiento respecto al aprovechamiento subjetivo del Area (90 % del Aprovechamiento Tipo del Sector).

Estos excedentes de aprovechamiento deberán compensarse mediante la inclusión en el área reparcelable de la superficie suficiente de suelo perteneciente a la red primaria estructural de dotaciones públicas asignada a este sector (Vía Parque tramos 1 y 3) para compensar el desequilibrio existente.

Art. 30. Obras de urbanización.

Las obras de urbanización afectarán a todo el ámbito del sector o al de alguna de las Unidades de Ejecución delimitada y habrán de definirse en el Programa de actuación correspondiente.

Las obras que se ejecuten serán las suficientes para que los terrenos que integran la actuación adquieran la condición de solar, debiendo abarcar, al menos, manzanas





completas con sus calles perimetrales.

La ejecución de la obra urbanizadora precisa de la previa tramitación y aprobación de un proyecto de urbanización, el cual definirá los detalles técnicos de las obras públicas que sea necesario realizar con la precisión suficiente para que puedan ser ejecutados, bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo regulado para esta materia en la LRAU, los reglamentos que la desarrollen y las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las obras que habrán de incluirse en el proyecto de urbanización son las siguientes:

- a. Pavimentado de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, debiendo ser las aceras y la red peatonal practicable para personas con movilidad reducida.
- b. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c. Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e. Red de distribución de energía eléctrica.
- f. Red de alumbrado público.
- g. Jardinería en los espacios libres.
- h. Solución del enlace de los servicios urbanísticos proyectados con los de la Red Primaria de la ciudad.
- i. Mobiliario urbano y señalización viaria.



FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.



PLAN GENERAL MUNICIPAL

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

SUELO URBANIZABLE SECTOR 1/3 CALLE TRENTO

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL			
RED SECUNDARIA			
DESTINO	CLAVE	M2	%SECTOR
RED VIARIA	RV+AV	33.822,38	27,12
EQUIPAMIENTO	EQ	5.018,80	4,02
ZONAS VERDES	ZV	13.016,87	10,44
TOTAL		51.858,05	41,58

RED ESTRUCTURAL			
DESTINO	CLAVE	M2	%AREA REP.
RED VIARIA	RV(P)	28.848,23	18,78
VIA PARQUE			
TOTAL		28.848,23	18,78

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
USO	CLAVE	M2
INDUSTRIAL/TERCIARIO		72.873,95
TOTAL		72.873,95

TOTAL SECTOR 124.732,00 100,00

TOTAL AREA REPARCELABLE 153.580,23

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR			
EDIFICABILIDAD BRUTA 1,37405 M2/M2			
USO	M2 TECHO	%	M2/M2S
INDUSTRIAL	114.830	67	1,57573
TERCIARIO	56.558	33	0,77611
TOTAL	171.388	100	2,35184

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR PONDERADO			
COEFICIENTES DE PONDERACION.			
USOS	SECTOR	TOTAL	M2 TECHO PONDERADO
	0,6		
	0,9		
TOTAL	0,6990	0,83	0,5804

APROVECHAMIENTO TIPO PONDERADO 0,6477

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 90 % APROVECHAMIENTO TIPO



PLAN GENERAL MUNICIPAL

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

SUELO	URBANIZABLE
SECTOR	1/3 CALLE TREINTO

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL			
RED SECUNDARIA			
DESTINO	CLAVE	M2s	%SECTOR
RED VIARIA	RV (S)	17.077,32	20,70
EQUIPAMIENTO	EQ (S)	1.883,58	2,28
ESPACIOS LIBRES	EL (S)	1.514,77	1,84
TOTAL		20.475,67	24,82

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
USO	CLAVE	M2s	%
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AI	22.068,70	26,75
TOTAL		22.068,70	61,97

→ x 2,35

TOTAL U.E. 1 42.544,37 100,00

TOTAL AREA REPARCELABLE 46.509,15 m² (42.544,37 m² + 3.964,78 m²)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO U.E.1			
EDIFICABILIDAD BRUTA 1,37405 M2/M2			
USO	M2/TECHO	%	M2T/M2S
INDUSTRIAL	34.774,40	67	1,57573
TERCIARIO	17.127,69	33	0,77611
TOTAL	51.902,10	100	2,35184

APROVECHAMIENTO TIPO PONDERADO U.E.1 0,6477

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO

RED ESTRUCTURAL			
DESTINO	CLAVE	M2	% AREA REP.
RED VIARIA	RV (P)	3.964,78	8,52
VIA PARQUE			
TOTAL		3.964,78	8,52

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO U.E. 1			
COEFICIENTES DE PONDERACION			
USOS	SECTOR	TOTAL	M2T/M2S PONDERADO
	0,6		
	0,9		
	0,6990	0,83	30,123,98



PLAN GENERAL MUNICIPAL

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

SUELO	URBANIZABLE
SECTOR	1/3 CALLE TRENTO

UNIDAD DE EJECUCION Nº 2

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL

RED SECUNDARIA	CLAVE	M2	%SECTOR
RED VIARIA	RV (S)	16.745,06	20,37
EQUIPAMIENTO	EQ (S)	3.135,22	3,81
ESPACOS LIBRES	EL (S)	11.502,10	13,99
TOTAL		31.382,38	38,18

RED ESTRUCTURAL	DESTINO	CLAVE	M2	% AREA REP.
RED VIARIA	RV (P)		24.883,45	23,24
VIA PARQUE				
TOTAL			24.883,45	23,24

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

USO	CLAVE	M2	%
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AI	50.805,25	61,82
TOTAL		50.805,25	61,82

TOTAL U.E. 2 82.187,63 100,00

TOTAL AREA REPARCELABLE 107.071,08

APROVECHAMIENTO OBJETIVO U.E. 2

EDIFICABILIDAD BRUTA 1,37405 M2/M2	M2/TECHO	%	M2T/M2S
INDUSTRIAL	80.055,55	67	1,57573
TERCIARIO	39.430,35	33	0,77611
TOTAL	119.485,90	100	2,35184

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO U.E. 2

USOS	COEFICIENTES DE PONDERACION		M2 TECHO PONDERADO
	SECTOR	TOTAL	
	0,6		
	0,9		
TOTAL	0,6990	0,83	69.349,62

APROVECHAMIENTO TIPO PONDERADO U.E.2 0,6477

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO



SUPERFICIES DESGLOSADAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS.





PLAN PARCIAL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO

SUPERFICIES DESGLOSADAS, USOS Y APROVECHAMIENTO.

MANZANA	SUPERFICIE M2 SUELO	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (2,351842 M2/M2)		TOTAL
		USO INDUSTRIAL M2 TECHO	USO TERCIARIO M2 TECHO	
M-1	11.428,43	18.008	8.870	26.878
M-2	10.640,27	16.766	8.258	25.024
M-3	32.035,27	50.479	24.863	75.342
M-4	9.320,40	14.686	7.234	21.920
M-5	9.449,58	14.890	7.334	22.224
SUELO PRIVADO	72.873,95	114.830	56.558	171.388
V-1	7.635,26			
V-2	3.498,03			
V-3	1.883,58			
EL(S)	13.016,87			
EQ(S)	5.018,80			
RV(S)	33.822,38			
DOTACIONES	51.858,05			

SECTOR	124.732,00	114.830	56.558	171.388
---------------	-------------------	----------------	---------------	----------------

RV (P)	28.848,23
---------------	------------------

AREA DE REPARTO	153.580,23	114.830	56.558	171.388
------------------------	-------------------	----------------	---------------	----------------





PLAN PARCIAL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO. UNIDAD DE EJECUCION Nº 1

SUPERFICIES DESGLOSADAS, USOS Y APROVECHAMIENTO.

MANZANA	SUPERFICIE M2 SUELO	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (2,351842 M2/M2)		TOTAL
		USO INDUSTRIAL M2 TECHO	USO TERCIARIO M2 TECHO	
M-1	11.428,43	18.008	8.870	26.878
M-2	10.640,27	16.766	8.258	25.024
SUELO PRIVADO	22.068,70	34.774	17.128	51.902
EL(S)	1.514,77			
EQ(S)	1.883,58			
RV(S)	17.077,32			
DOTACIONES	20.475,67			
U.E.1	42.544,37	34.774	17.128	51.902
RV (P)	3.964,78			
AREA REPARCELABLE	46.509,15	34.774	17.128	51.902





PLAN PARCIAL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO. U.E.2

SUPERFICIES DESGLOSADAS, USOS Y APROVECHAMIENTO.

MANZANA	SUPERFICIE M2 SUELO	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (2,351842 M2/M2)		TOTAL
		USO INDUSTRIAL M2 TECHO	USO TERCARIO M2 TECHO	
M-3	32.035,27	50.479	24.863	75.342
M-4	9.320,40	14.686	7.234	21.920
M-5	9.449,58	14.890	7.334	22.224
SUELO PRIVADO	50.805,25	80.056	39.430	119.486
EL(S)	11.502,10			
EQ(S)	3.135,22			
RV(S)	16.745,06			
DOTACIONES	31.382,38			

SECTOR	82.187,63	80.056	39.430	119.486
---------------	------------------	---------------	---------------	----------------

RV (P)	24.883,45
--------	-----------

AREA DE REPARTO	107.071,08	80.056	39.430	119.486
------------------------	-------------------	---------------	---------------	----------------

