

8. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

8.1 Aplicación de la normativa general

1. En todas las zonas de suelo urbano se cumplirán las normas generales y ordenanzas aplicables de este Plan General, a través del Planeamiento de desarrollo y en el suelo urbanizable podrán establecerse justificadamente variantes de esta ordenanza que atiendan a las particularidades del área o sector, adoptándola en los demás casos.
2. En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos (urbano, urbanizable, rústico) se aplicará a cada parte el régimen que le asigna el Plan General, pudiendo computarse la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten (DL 64).
3. Los ámbitos de suelo urbano y urbanizable industrial, La Cooperativa I y la Cooperativa II, respectivamente, se delimitan en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:2.000.
4. Se adscriben: La Cooperativa I, a la categoría de Suelo Urbano Consolidado y La Cooperativa II a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico.
5. En los ámbitos y sectores delimitados se utilizarán preferentemente los sistemas de ejecución privada previstos en el artículo 96.2.a) del DL.

8.2. Clasificación, categorización y calificación urbanística

1. El suelo urbano se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:2.000.

8.3. Instrumentos de desarrollo

1. En estas zonas se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37) y estudios de detalle (DL 38), el suelo urbanizable se desarrollará a través del oportuno Plan Parcial..

8.4 Tipología edificatoria

1. El tipo edificatorio correspondiente a la zona industrial es el de edificación abierta, sin perjuicio de los adosamientos que se autorizan en esta ordenanza o de las condiciones particulares del área de que se trate.

8.5. Condiciones de los usos

1. Se considera uso principal el industrial en sus distintas modalidades.
2. Se cumplirá lo dispuesto en la presente normativa en relación a las condiciones de uso y condiciones de compatibilidad, así como lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables.
2. Se consideran usos preferentes, entre los usos compatibles con el principal, en las zonas industriales los siguientes:
 - Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.
 - Espacio libre público o privado.
 - Viario.
3. El resto de los usos permitidos se admiten como complemento o como alternativa a los usos preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo. La compatibilidad de los usos más habituales puede determinarse utilizando las tablas siguientes:

USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ÁREAS INDUSTRIALES
CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA	
Preservación estricta	»
Conservación activa	□
Mejora ambiental	□
Actividades científicas	□
Actividades educativas	□
OCIO Y ESPARCIMIENTO	
Senderismo, paseo y baño	□
Caza	x
Pesca	»
Actividades desarrolladas con equipos ligeros no motorizados.	■
Actividades desarrolladas con vehículos a motor fuera de pistas y carreteras	x
Áreas de Recreo	■
Instalaciones recreativas	■
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS	
Recolección de especies vegetales silvestres	■
Repoblación bosques producto y aprovechamientos forestales	»
Agricultura extensiva tradicional de secano	■
Agricultura intensiva moderna. Regadíos	■
Ganadería extensiva. Pastos	x
Ganadería estabulada	x
Actividades extractivas	x
Pesca y marisqueo	≈
Acuicultura	≈
INFRAESTRUCTURAS	
Infraestructuras hidráulicas	■
Infraestructuras de saneamiento	■
Infraestructuras energéticas	■
Infraestructuras de telecomunicaciones	■
Infraestructuras de tratamiento de residuos	■
Infraestructuras viarias y de transporte terrestre (de nueva construcción)	■
Infraestructuras portuarias	≈
USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ÁREAS INDUSTRIALES
TURISTICOS	
Establecimientos alojativos convencionales	x

Complejos turísticos	x
Pequeños establecimientos ligados a la naturaleza	x
Establecimientos de turismo rural	x
Campamento de turismo	x
Complejos de ocio y recreo –no alojativo-	x
RESIDENCIALES	
Residencia unifamiliar	■
Residencia colectiva	x
Residencia comunitaria	x
INDUSTRIALES	
Industria ligada o derivada del sector primario	□
Industria ligera	□
Talleres mecánicos	□
Artesanía y oficios	□
Industria ligada a la construcción, bloqueras, etc.	□
TERCIARIOS	
Comercio	□
Hostelería	□
Oficinas	□
DOTACIONALES	
Culturales	□
Educativos	□
Sanitarios y asistenciales	x
Recreativos y deportivos	□
Administración Pública	□
Seguridad, Defensa y Protección Civil	■

USOS PERMITIDOS, atendiendo a lo establecido en la legislación sectorial y a las condiciones de compatibilidad de la presente normativa..... □

USOS AUTORIZABLES, atendiendo a la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico y a lo establecido en la legislación Sectorial, y a las condiciones de compatibilidad de la presente normativa. ■

USOS PROHIBIDOSX

NO CORRESPONDE..... »

CUANDO CONCURRAN DOS ZONAS EN UN MISMO ÁMBITO, POR SUPERPOSICIÓN DE LA CORRESPONDIENTE PROTECCIÓN COMPLEMENTARIA, SE APLICARÁN LAS DETERMINACIONES MÁS RESTRICTIVAS DE LAS QUE CONFLUYAN.

8.6 Condiciones de compatibilidad de usos

1. Se establecen las siguientes condiciones de compatibilidad con el principal para los usos permitidos:
 - a) Residencial: Se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio industrial.
 - La proporción máxima será de una (1) vivienda por industria, con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
 - b) Servicios terciarios: Cuando lo permitan las condiciones particulares del área o sector, se admitirá el uso de servicios terciarios en su clase de oficinas, comercio y hostelería, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean servicios complementarios a la industria. Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.
 - c) Dotacional: El uso dotacional se considera compatible en todas su clases, salvo los sanitarios y asistenciales, en régimen de edificio exclusivo.
 - d) Usos infraestructurales: Compatible en las clases señaladas en situación de edificio exclusivo.

8.7 Condiciones de edificación

1. Los edificios de nueva planta se permitirán en suelo urbano conforme a las condiciones de la ficha de ordenación detallada y en suelo urbanizable no sectorizado estratégico donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares señaladas en los artículos siguientes del presente capítulo.

8.8 Condiciones de parcela:

1. Sólo serán edificables las parcelas que cumplan las condiciones de urbanización mínima siguientes:
 - a) Acceso rodado desde vial pavimentado.
 - b) Acceso peatonal y encintado de aceras.
 - c) Abastecimiento de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso, desde una red municipal o garantizando el suministro mediante depósitos de reserva con capacidad suficiente.
 - d) Evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado o a instalación de depuración individual.
 - e) Suministro de energía eléctrica.

f) Alumbrado público.-

2. La superficie mínima de las parcelas edificables será la siguiente:

Industrial.....	1.000 m ² s
Equipamientos.....	No se limita
Espacios libres.....	No admite edificación
Viaro.....	No admite edificación

3. El frente mínimo de las parcelas edificables será el siguiente:

- Veinte (20) metros
- Forma de la parcela: la que permita inscribir un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
- Se exceptúan las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

8.9 Condiciones de posición:

1. El retranqueo de la edificación en el frente de fachada y la separación a los restantes linderos será de cinco (5) metros.
2. Se autorizará el adosamiento de dos o más naves en sus linderos comunes respetando la separación a los restantes así como el retranqueo en el frente y la limitación de ocupación cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que la edificación colindante sea ya medianera.
 - b) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
 - c) Que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes adosándose a la medianera. En este caso, el acuerdo debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.
3. El espacio libre resultante del retranqueo de fachada podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta por doscientos cincuenta (250 x 250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo por los elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

8.10 Condiciones de ocupación:

1. La ocupación máxima global será del 60 %, la limitación anterior se aplicará al conjunto de parcelas donde se haga uso de la autorización de adosamiento como si de una sola parcela se tratase.

8.11 Condiciones de edificabilidad:

1. La edificabilidad máxima global sobre rasante será de uno como dos metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela (1,2 m²/m²):.

8.12 Condiciones de volumen y forma:

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de nueve (9) metros, salvo que se autorice en las condiciones del sector, ni de la señalada para éste cuando se trate de edificación cerrada.
2. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de las instalaciones indispensables al proceso industrial. Cuando no contradigan otras limitaciones específicas.
3. La altura se medirá siempre en el punto más bajo del contacto de las fachadas con el terreno urbanizado. La cota final del terreno urbanizado no podrá diferir más de un metro y medio ($\pm 1,5$ m) de la del terreno natural.
4. La altura libre mínima de pisos se establece en tres (3) metros.

8.13 Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

1. Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachadas.
2. Las parcelas de la zona Industrial se cerrarán con vallado perimetral, que podrá ser totalmente traslúcido o con un zócalo ciego de un metro (1 m) de altura máxima. El cerramiento se acompañará con la plantación de al menos un árbol de porte por cada diez metros de frente.
3. Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima. Su cara aparente se acabará con mampostería de piedra del lugar.
4. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.