

Modificación 2- Texto refundido de Ordenanza Industrial: Se incorpora la modificación prevista en la altura máxima de la edificación, de forma que queda del siguiente modo:

- En parcelas de superficie menor de 10.000m². Altura máxima: 2 plantas, 12m (excepto instalaciones, que podrán alcanzar la altura correspondiente a sus necesidades funcionales)
- En parcelas de superficie mayor o igual a 10.000m². Altura máxima: 2 plantas, 20m (excepto instalaciones, que podrán alcanzar la altura correspondiente a sus necesidades funcionales)

7.-ORDENANZA PARTICULAR: ZONA INDUSTRIAL URBANA. (7-Z.I.)

1.- Ámbito:

Se aplicará en las zonas señaladas como tales en el plano de ordenación y Urbanismo en sesión de fecha

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo en sesión de fecha

2.- Carácter:

Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor.

Se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil.

Así mismo, se incluyen en este uso las oficinas y áreas de exposición afectadas a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 15% de la superficie total construida.

Las viviendas al servicio de la industria exigirán para su viabilidad un mínimo de 2.000 m² construidos de uso industrial. Tendrán acceso independiente de la industria, ventilación directa de todos los locales viveros y aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que quede protegida frente a cualquier actividad correspondiente a esta zona.. Debe constituir un sector de incendio independiente de la industria. Tendrá un límite de 120 m².

3. Tipologías.

Los usos industriales se clasifican, de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

a) Compatibles con el uso residencial.

Son aquellas actividades industriales que no se encuentran incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior. Debiendo cumplir las siguientes condiciones según su situación:

a.1. En planta baja de edificios de vivienda:

- 150 m²., superficie construida máxima.
- Nivel sonoro máximo de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Ni sonoro máximo de 40 dBA.

- Potencia máxima utilizada 10 Kw.

a.2. En edificios exentos

- Parcela máxima 600 m².

- Potencia máxima utilizada 50 Kw.

- Altura de la edificación 5 m.

- Nivel sonoro de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo 40 dBA medidos en el exterior de la parcela.

b) Molestas para el uso residencial

Son aquellas actividades que están incluidas en el apartado anterior y superan los parámetros fijados y las que se encuentran definidas como molestas en los Reglamentos de Actividades antes mencionados.

c) Incompatibles con el uso residencial.

Corresponde con el resto de las actividades industriales ^{no} incluidas en los apartados anteriores.

Cuando por los medios técnicos se eliminan las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en el tipo inmediato inferior.



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV. 2010

4.- Condiciones de desarrollo:

En caso de terrenos sin la totalidad de los servicios urbanos, será preceptivo para la ejecución, la redacción de un Proyecto de urbanización que se podrá acompañar al Proyecto de edificación.

En el supuesto de querer hacer reajustes en la red viaria definida en esta Norma o se requiera completar la misma, se llevará a efecto mediante un estudio de detalle. Se exigirá para su desarrollo, demostrar la posibilidad de suministro de agua así como la realización previa de los trabajos necesarios para el vertido y depuración de aguas residuales.

5.- Condiciones de diseño:

Edificación abierta y aislada, permitiéndose también la edificación agrupada en cualquiera de sus formas siempre que se cuente con el permiso del colindante y no queden medianerías vistas.

6.- Condiciones de uso:

Se podrán instalar en esta zona todas aquellas actividades industriales clasificadas por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas desde la Categoría 3ª incompatibles con el uso residencial:

3ª CATEGORÍA: Actividades molestas incompatibles con la vivienda; son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permiten su localización en

edificio de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre vivienda y el lugar de trabajo.

4ª CATEGORÍA: Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda; corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los art. 15 y 20 del Reglamento de actividades 2.4134/61.

- Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

- Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá, así mismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

- Aparcamiento. Se preverá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos.

Hecho y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV. 2010



4. Desarrollo urbanístico.

-Para actuaciones en terrenos de más de 10.000 m2 se realizará un P.E.R.I.

-Para actuaciones en terrenos de menos de 10.000 m2 que conlleve la agrupación de más de cinco viviendas se realizará un ESTUDIO DE DETALLE.

En actuaciones por P.E.R.I o ESTUDIO DE DETALLE se reservará el 10% de suelo para equipamiento de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos:

a) La parcela tendrá señalada la alineación

b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva de las NNSS, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.



ZONA DE USO GLOBAL INDUSTRIAL (7-Z.I.)					
SUELO URBANO					
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS					
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACIÓN	SE COMPLETARÁ LA ORDENACIÓN MEDIANTE UN PERI SE EJECUTARÁ POR G.I. MEDIANTE PAU, REPARCELACIÓN Y P.U.			
	CESIONES	SE CEDERÁ AL AYUNTAMIENTO LO ESTABLECIDO EN LA LOTAU			
CONDICIONES DE USO		TIPO	PORCENTAJES		
			MIN.	MAX.	
	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL			
	PERMITIDOS	RESIDENCIAL (1 VIV/2.000 m2 de INDUSTRIA) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES			
	PROHIBIDOS				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)		300	
		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)		65%	
		RETRANQUEOS (m)	a alineación	5	
			a linderos (adosados)	3	
	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		-	-	
	DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2		0,6
			m3/m2		4
		EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2		1
			m3/m2		6
		ALTURA MÁXIMA	Parcelas < 10.000 m2		2 (20% of) 12 m. Excepto instal.(I)
Parcelas >= 10.000 m2				2 (20% of) 20 m. Excepto instal. (I)	
ALTURA SEMISÓTANOS (m)			1		
DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)					

Visto y con acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación y Urbanismo en sesión de fecha 25.07.2019



(1) Las instalaciones podrán alcanzar la altura correspondiente a sus necesidades funcionales



El Arquitecto Municipal. *Salvio J. Martínez Sánchez*
(TOLEDO)