

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

63**VILLANUEVA DE LA CAÑADA**

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 3 de abril de 2014, aprobó definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 4, “La Pasada”, del vigente PGMOU, consistente en la modificación de la ordenanza 2.5.5 denominada “Industrial”, cuyo contenido es el siguiente:

Artículo 2.5.5. *Denominación: “Industrial”*.—1. Definición y carácter:

- a) Área de parcelas en el plano 8.1.1 de Zonificación destinadas a ser ocupadas por pequeñas industrias, talleres, naves para almacén, comercial, hotelero, oficinas, social, deportivo, zonas verdes, servicios urbanos, sanitario, industrias destinadas a la investigación, desarrollo e innovación, garaje aparcamiento (uso compatible).
- b) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.
2. Condiciones sobre la ordenación:
 - a) Tipología de edificación: naves pareadas o aisladas.
 - b) Parcelación: parcela mínima 2.000 m² de superficie.
 - c) Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano 8.2.1 “Alineaciones y rasantes”.
 - d) Retranqueos:
 - Alineación: 10 m.
 - Linderos y testero: 6 m.
 - Distancia mínima entre edificios de la misma parcela: 10 m.
 - e) Cerramiento de parcela:
 - Linderos a calles:
 - Altura máxima 2,50 m.
 - De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 m.
 - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
 - Linderos entre colindantes:
 - Altura máxima: 2,50 m.
 - De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado.
 - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
 - Condiciones de acabado:
 - Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.
 - Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.
 - f) Garaje: conforme a lo indicado en el Plan General vigente para cada uso:
 - Industria y almacén: se exige, al menos, una plaza de garaje dentro de las parcelas por cada 100 m² construidos sobre rasante. Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento en el interior del establecimiento o espacio libre de las parcelas edificables de, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil del local.
Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 350 m², se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un metro. Para superficies superiores a 700 m² deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada 500 m² de superficie.
 - Comercial: se dispondrá una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta.

La dotación de aparcamientos para grandes superficies comerciales será como mínimo de una plaza cada 50 m² de superficie de venta.

En cualquier caso, si la superficie de venta dedicada a alimentación supera los 400 m², dicha superficie tendrá una dotación cuatro veces superior a la establecida con carácter general, siendo la dotación de plazas la suma de la correspondiente a la superficie alimentaria y no alimentaria.

Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en los anteriores apartados, todo comercio de más de 500 m² de superficie de venta, situado en el ámbito exterior al centro histórico, dispondrá de plazas de carga y descarga en la proporción mínima de una plaza por cada 500 m² de superficie de venta.

- Hospedaje: deberá contar con una plaza de aparcamiento por cada 30 m² de edificación como mínimo o por cada tres habitaciones, si resultase número mayor.
- Oficinas: se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados en edificios exclusivos.
- Social: se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados.
- Deportivo: se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados más una plaza por cada 25 personas de capacidad.
- Zonas verdes: se permite que un máximo de un 10 por 100 del suelo así calificado sea destinado al uso de aparcamiento en superficie.
- Servicios urbanos: se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados.
- Sanitario: se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados, más una plaza cada cinco camas y una plaza cada dos salas de consulta.
- Industrias destinadas a la investigación I + D + I: se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados en edificios exclusivos.

3. Condiciones de volumen:

- a) Edificabilidad máxima: 0,60 m²/m².
- b) Superficie máxima edificable: 36.431,00 m².
- c) Ocupación máxima en planta: 60 por 100.
- d) Altura máxima: 10 m.
- e) Máximo número de plantas: dos.
- f) Los sótanos no se computarán como planta ni a los efectos de edificabilidad conforme lo establecido en el capítulo 5.2, "Condiciones de volumen", del Plan General.
- g) En la edificación construida se permiten usos diferentes con una superficie mínima en planta baja de 200 m².

4. Condiciones estéticas y de composición: las edificaciones mantendrán su carácter compositivo uniforme. Para ello, los proyectos arquitectónicos que vayan a ser objeto de licencia deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Deberán retranquearse exactamente 10 m de la alineación.
- b) La fachada principal deberá tener dos plantas. La altura de la planta baja será de al menos 5 m y la alta de al menos 3 m. Esta misma será la altura máxima del alero del cubrimiento de la nave posterior.
- c) La pendiente máxima de la cubierta será del 12 por 100 con altura máxima de coronación de 12 m y de placas nervadas color gris perla.
- d) Los materiales de fachada serán: paneles prefabricados de hormigón visto o ladrillo cerámico en tono claro, excepto el blanco, o revocos pétreos tipo Cempral o Cotegrán.

5. Condiciones de uso:

- Usos principales: industria limpia, almacén, comercial, hotelero, oficinas, social, deportivo, zonas verdes servicios urbanos, sanitario, industrias destinadas a la investigación, desarrollo e innovación (I + D + I).
- Usos compatibles: garaje aparcamiento, vivienda de guarda (superficie útil máxima de 60 m²).
- Usos prohibidos: los no autorizados en esta ordenanza.

6. Condiciones de protección: las entradas a la parcela y los retranqueos se diseñarán y se tratarán de tal manera que pueda pasar un camión de bomberos.

7. Condiciones de mantenimiento: el suelo no ocupado por la edificación podrá destinarse a red viaria interior, aparcamiento o a zona verde privada. Se prohíbe su utilización como depósito de objetos o materiales y se prohíbe el vertido a almacenamiento de residuos, desperdicios, chatarra u otros materiales que alteren la calidad ambiental de la parcela.

Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de los propietarios de las parcelas y el Ayuntamiento velará por su cumplimiento mediante la ordenanza de Policía correspondiente.

8. Condiciones higiénicas:

- a) Emisiones gaseosas: se ajustarán a la Ley 34/2007, de 15 de marzo, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera; al Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aprobación y a las disposiciones vigentes del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, para la contaminación atmosférica producida por las industrias.
- b) Aguas residuales: quedan prohibidos los vertidos de compuesto cídico hidróxilo y sus derivados halógenos. El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS estará comprendido entre 10 gr/l y 50 gr/l. Los materiales de suspensión no excederán de 30 mg/litros. El efluente no podrá tener, en ningún caso, una temperatura superior a 30° C y, por tanto, se obligará a las industrias a realizar los procesos de refrigeración oportunos para que no se sobrepase dicho límite. En cualquier caso, se tendrán en consideración todas las directivas elaboradas por la Dirección General de Sanidad y serán de obligado cumplimiento las referentes a la instalación industrial.
- c) Residuos sólidos: las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresadas en el artículo 7.2.3 del Plan General. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero y por cuenta del titular.
- d) Ruidos: se deberán cumplir los objetivos acústicos establecidos en la Ley 37/2003 del Ruido y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección Frente al Ruido” del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Se tendrán en cuenta, además, los condicionantes recogidos en el informe emitido por la Oficina Técnica Municipal de 17 de marzo de 2014.

9. Condiciones de las instalaciones: en general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como las que establezca el Plan General.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, del Ministerio de Industria), y cumplirán lo establecido por la ordenanza general de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Se entiende por industria limpia, la que corresponde a los establecimientos dedicados a las actividades de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización; de productos industriales, incluyendo el envasado y embalaje. Siempre que los procesos técnicos utilizados generen unos residuos o subproductos asimilables a los domésticos, de forma que con la aplicación de unas medidas correctoras sencillas y de uso corriente, sea posible reducir tales residuos a los niveles necesarios para cumplir con las disposiciones higiénicas y medioambientales.

Se excluye, por tanto, las industrias de transformación de áridos (fabricación de hormigón), los laboratorios de productos químicos y/o farmacéuticos, las instalaciones nucleares o radioactivas, las industrias de fabricación de armas y explosivos; así como cualquier industria de naturaleza similar a las anteriores.

Villanueva de la Cañada, a 3 de abril de 2014.—El alcalde-presidente, Luis Partida Brunete.

(02/3.050/14)

