5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS: REQUERIMIENTOS DEL AYUNTAMIENTO DEL PUERTO DE SANTA MARÍA

Se exponen a continuación los requerimientos específicos del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María. El siguiente texto forma parte del Texto Refundido de Plan Parcial “Salinas de Levante” Tomo I, aprobado definitivamente por el Plano del Excelentísimo Ayuntamiento en sesión celebrada el 17 de Abril de 2000.

La nave se construirá en un terreno que queda determinado en dicho texto como suelo industrial de dos tipos. Se incluyen aquí los artículos específicos para la industria grande –artículo 6.3- y para la industria especial –artículo 6.4-.

Por último hay que añadir que la nave industrial cumple con los preceptos del articulado, con excepción de la altura de coronación de la nave que dicho articulado marca como límite una altura de 12 metros, con algunas excepciones. La nave industrial tiene una altura de coronación de 14 metros con lo cual es necesario pedir los permisos pertinentes para permitir la construcción de la nave.

Artículo 6.3. Condiciones particulares de la subzona I.3 o "Industria Grande".

1.- Delimitación y Caracterización

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano de zonificación del Plan Parcial con la letra I.3. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación retranqueada.

2.- Condiciones particulares de parcelación.

La superficie de todas las parcelas deberá ser como mínimo de 2000 metros cuadrados y el frente mínimo al vial principal de 20 metros. Podrán agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las dos condiciones expuestas anteriormente.

3.- Condiciones particulares de edificación en la parcela.

Retranqueo a lindero frontal:

- En parcelas de esquina o adyacentes cuyo/s lindero/s frontal/es es curvilíneo o está/n dentro de los primeros 35 metros dando a calle 7 (bulevar) la línea de edificación será coincidente para el 40% de la longitud de fachada con una paralela a 5 metros de la alineación exterior.
- En el resto de parcelas la línea de edificación exterior será coincidente al menos para el 40% de la longitud de la fachada con una línea paralela a 10 metros de la alineación exterior a bulevar y con una línea paralela a 5 metros de alineación exterior a vías secundarias, tal y como viene reflejada en el plano de Bonificación.

La edificación no podrá quedarse fuera de línea respecto a la paralela a la alineación exterior.

Estas indicaciones quedan complementadas con la documentación gráfica del Plan Parcial.

Retranqueo a resto linderos:

- La edificación deberá adosarse a medianería en linderos laterales. Al lindero testero la edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) metros. En las parcelas donde el lindero testero sea medianero con el lindero lateral de otra, la edificación se adosará a medianero una longitud libre, y donde no se adose la edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) metros.

4.- Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima permitida se fija en el 85%. Si de la conjunción de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

5.- Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para las subzonas 3 será de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$

6.- Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura: la altura máxima permitida será P.Baja+I y de 12 metros. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria, se permitirá una altura de hasta 22 metros en el 5% de la planta de edificio.

7.- Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración en el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. El proyecto correspondiente habrá de incluir el de la jardinería.

Las vallas de las parcelas serán de elementos hasta 50 cm. de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo de dos metros. Las vallas de espacios libres que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos hasta dos metros de altura.

8.- Condiciones particulares de usos.

- a) El uso determinado de la subzona será el industrial en todas las categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios de seguridad ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal.
- b) Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Oficinas: Pero tan sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo, con un límite máximo del 30% de la edificabilidad de la parcela.
 - Aparcamiento.

- Deportivo.
 - S. I. P. S.
 - Infraestructuras urbanas básicas.
 - Comercio, en todas sus categorías excepto de grandes superficies comerciales.
- c) Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela obligatoriamente, pudiendo ocupar para tal fin los espacios resultantes de separación a linderos y retranqueos.

9.- Dotación de aparcamiento.

Se cumplirán las dotaciones del Art. 3.28 de estas ordenanzas

Artículo 6.4.- Condiciones particulares de la subzona 14 o "industria Especial" e "industria Especial Grado B".

1.- Delimitación y Caracterización.

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano de zonificación del Plan Parcial con la letra 1.4. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación retranqueada.

2.- Condiciones particulares de parcelación.

La superficie de todas las parcelas deberá ser como mínimo de 2500 metros cuadrados y el frente mínimo al vial principal de 25 metros.

Podrán agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las dos condiciones expuestas anteriormente.

3.- Condiciones particulares de edificación en la parcela.

- Retranqueo a lindero frontal: La línea de edificación exterior será coincidente al menos para el 40% de la longitud de la fachada con una línea paralela a 12 metros de la alineación exterior a la calle 8 y con una línea paralela a 5 metros de la alineación exterior a la calle 7 y al resto de vías (J, K, L, M ó N).

La edificación no podrá quedarse fuera de línea respecto a la paralela a la alineación exterior.

- Retranqueo a resto linderos: La edificación podrá adosarse libremente, a medianería en linderos laterales, si bien donde no se adose deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros. Al lindero testero la edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) metros.

4.- Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima permitida se fija en el 80%. Si de la conjunción de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

5.- Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para las subzonas I4 será de $0.75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

6.- Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura: La altura máxima permitida será P.Baja+I y de 12 metros. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria, se permitirá una altura de hasta 22 metros en el 5% de la planta del edificio.

Cuando el uso implantado sea uno de los pormenorizados de carácter terciario permitido la altura máxima podrá ser de P.B.+IV ó 22 metros.

7.- Condiciones particulares de estética

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración en el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. El proyecto correspondiente habrá de incluir el de la jardinería.

Las vallas de las parcelas serán de elementos hasta 50 cm. de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de dos metros. Las vallas de espacios libres que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos hasta dos metros de altura.

8- Condiciones específicas de industria escaparate.

La especial ubicación en el polígono de las subzonas I4 les confiere un carácter de industrias escaparate que conforma una fachada preferente del conjunto edificatorio del polígono al exterior. Esta indiscutible incidencia obliga a que las edificaciones de dichas subzonas deban cuidarse especialmente en cuanto al tratamiento arquitectónico se refiere, salvaguardando la estética urbana mediante diseños y composiciones que, aun respondiendo funcionalmente al uso, permitan modelos edificatorios de alta cualificación en cuanto a su calidad y valor arquitectónico.

Así pues se considera necesaria la presentación de un proyecto arquitectónico de los edificios industriales que aquí se implantan, al menos en lo concerniente a volumetría, fachada y soluciones de acabado y jardinería.

9.- Condiciones particulares de usos.

- a) El uso determinado de la subzona será el industrial en todas las categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios de seguridad

ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal.

b) Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio: Excepto en la categoría de grandes superficies comerciales.
- Oficinas: Como uso complementario o como uso exclusivo, dadas las características de edificación escaparate.
- Aparcamiento. -
- Docente.
- Deportivo.
- S. I. P. S.
- Infraestructuras urbanas básicas.

c) Gasolinera: Caso de la implantación de este uso, la parcela será de 10.000 m², y su ubicación será en la subzona I4-Z3. Subzona "industria Especial Grado B".

En cualquier caso será de aplicación lo previsto en el Art. 4.5.45 del P.G.M.O.U.

d) Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela obligatoriamente, pudiendo ocupar para tal fin los espacios resultantes de separación a linderos y retranqueos.

10.- Dotación de aparcamiento.

Se cumplirán las dotaciones de Art. 3.28 de estas Ordenanzas.