

TEXTO MODIFICADO DE LOS ARTÍCULOS DE LAS ORDENANZAS DEL P.G.M.O.U. DE DOLORES

Artículo 43: Uso de Industria y almacenaje

1. Definición:

a) A efectos de este P.G.O.U. se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

b) Se incluye en este uso de industria los almacenes comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Incluso los almacenes anejos a comercios y oficinas.

c) Se consideran también incluidos en este uso los comercios minoristas que resulten incompatibles con el uso residencial, según la regulación contenida en el Artículo 45 de estas Ordenanzas.

2. Clasificación: Se establecen cuatro categorías:

1º Artesanía: Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2º Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicios que no requieren especialidad artesanal ni carácter familiar, y almacenes.

3º Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquellas industrias o almacenes que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas es posible admitirlas en zonas donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por estas Normas para la protección del medio ambiente, y el proceso de fabricación y volumen de sus instalaciones no afecten a la ordenación ni perturben el tráfico rodado. En cualquier caso quedan excluidas las Nocivas y las Peligrosas.

4º Industrias en general: Corresponde a aquellas industrias incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

5º Industrias agropecuarias o de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en suelo urbano debido a sus peculiares características.

3. Localización

Situación 1º: En edificios de vivienda.

Situación 2º: En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación 3º: En zonas completas edificadas como industriales.

Situación 4º: En zonas alejadas del suelo urbano y urbanizable.

4. Condiciones: Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos se regulan en el siguiente cuadro estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

5. Tolerancia industrial: En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación del presente Plan se podrán mantener los usos industriales siempre que el propio Plan no los declare fuera de ordenación con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente si no las cumplen en la fecha de aprobación del Plan General.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia, sonoridad y emisión de vertidos y en general, a lo regulado por este P.G.O.U.

CUADRO DE USOS INDUSTRIAL Y ALMACENAJE					
CATEGORIA	SITUACION	SUPERFICIE MAXIMA m2	POTENCIA MAXIMA C.V.	NIVEL SONORO MAXIMO Db. (2)	VERTIDO mmg/litro (3)
1º ARTESANIA	1º EDIF. VIVIENDAS	150	3	30	-
	2º EDIF. INDEP. EN ZONA RESIDENC.	250	10	45	-
2º PEQUEÑA INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVIENDA	1º EDIF. VIVIENDAS	150	3	30	-
	2º EDIF. INDEP. EN ZONA RESIDENC.	300	10	45	-
	3º ZONAS INDUSTRIALES	S.L.	S.L.		-
3º INDUSTRIA INCOMODA PARA LA VIVIENDA	2º EDIF. INDEP. EN ZONA RESIDENC.	600	10	45	10
	3º ZONAS INDUSTRIALES	S.L.	S.L.	100	30
4º IND. EN GENERAL	3º ZONAS INDUSTRIALES	S.L.	S.L.	100	30
5º IND. AGROPECUARIA O DE EXTRACCION	4º (1) SUELO RUSTICO	S.L.	S.L.	S.L.	30

S. L. Sin limitación.

(1) Cumpliendo los artículos 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo 1/1.992 y el P.G.O.U. para suelo no urbanizable.

(2) La medición de la sonoridad se hará en los semiejes de calles y en la parte exterior de la medianera de la industria.

(3) Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no superarán en peso las medidas indicadas por cada litro de vertido.

Artículo 44: Uso hotelero y turismo

1. Definición: Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicios al público que se destinan a alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso

las residencias y edificios análogos, así como las actividades complementarias y edificios restaurantes, tiendas de peluquería, piscinas, almacenes, garajes y otros.

2. Condiciones:

a) Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas en las condiciones de volumen e higiénicas para las viviendas.

b) Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se reglamenten para cada uso específico.

Artículo 45: Uso comercial

1. Definición: Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías u otros servicios personales como peluquerías, tintorerías, reprografía, videoclubs, etc.

Quedan incluidos dentro de este uso, el pequeño comercio, según se establece en el art. 17 de la ley de la Generalitat Valenciana 8/86 de 29 de Diciembre, sobre ordenación del comercio y superficies comerciales, que incluirá los establecimientos individuales con salas de ventas inferior a 600 m² y aquellos complejos o agrupaciones comerciales cuya superficie comercial total no alcanzará los 600 m², computados según lo dispuesto en el art. 2.3 del Decreto 256/94, de 20 de Diciembre del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies al detalle.

Se incluyen también aquí las grandes superficies comerciales, según se establece en el art. 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/86 de Diciembre, sobre ordenación del comercio y superficies comerciales, que incluirán los establecimientos de venta individuales o colectivos con 600 m² o más de superficie de sala de ventas, entendiéndose por tal la computada según lo dispuesto en el art. 2.3 del Decreto 256/94 de 20 de Diciembre del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies al detall.

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1º Locales comerciales en edificios exclusivos.

2º Locales comerciales en plantas bajas y primera de edificios de viviendas, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.

3º Locales comerciales en planta baja y pasajes.

3. Condiciones de los locales:

a) La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) No podrán comunicarse con las vivienda, cajas de escaleras, ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio de salida inalterable al fuego

c) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo.

d) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre con los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

4. Son condiciones de carácter específico:

a) Los de 2ª categoría que se establezcan en el primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediato superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. Si estuviesen establecidos en planta primera o semisótano y no formen planta de un establecimiento en planta baja, habrán de tener un acceso directo desde la calle.

b) Para los locales comerciales situados en pasajes será condición necesaria que el ancho mínimo del pasaje sea igual o superior al 7% de la profundidad del mismo, sin que en ningún caso resulte inferior a 4 metros.

Artículo 46: Uso oficinas