

ACTUACION "POLIGONO INDUSTRIAL DE MOLINA DE ARAGON".

I N D I C E

1.- MEMORIA

1.0.- INTRODUCCION - JUSTIFICACION

- 1.0.1.- Antecedentes
- 1.0.2.- Convenio
- 1.0.3.- Objeto del Plan Parcial
- 1.0.4.- Documentos del Plan Parcial

1.1.- INFORMACION URBANISTICA

- 1.1.0.- Introducción
- 1.1.1.- Medio físico
 - 1.1.1.1. Situación
 - 1.1.1.2. Emplazamiento y superficie
 - 1.1.1.3. Topografía
 - 1.1.1.4. Hidrología
 - 1.1.1.5. Climatología y meteorología
- 1.1.2.- Delimitación del polígono de actuación
- 1.1.3.- Propiedad, uso y estado legal del suelo
 - 1.1.3.1. Relación de propietarios
 - 1.1.3.2. Características generales de cada parcela
 - 1.1.3.3. Estado legal de las parcelas
 - 1.1.3.4. Planos parcelarios catastrales
 - 1.1.3.5. Calificación urbanística
- 1.1.4.- Infraestructura general existente
 - 1.1.4.1. Red viaria
 - 1.1.4.2. Abastecimiento de agua
 - 1.1.4.3. Saneamiento
 - 1.1.4.4. Energía eléctrica

■ (Apartados corregidos de acuerdo con el anexo)

■ 1.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1.2.1.- Objetivos

1.2.2.- Criterios

■ 1.2.3.- Parcelación indicativa

1.3.- EXAMEN Y ANALISIS DE LA ORDENACION PROPUESTA

1.3.1.- Relación con las Normas Subsidiarias

1.3.2.- Distribución zonal

1.3.3.- Calificación pormenorizada del suelo

1.3.4.- Estructura viaria

■ 1.3.5.- Aparcamientos

1.4.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

1.4.1.- Pavimentación

■ 1.4.2.- Red de abastecimiento de agua

■ 1.4.3.- Red de saneamiento

1.4.4.- Red telefónica

1.4.5.- Energía eléctrica

1.4.6.- Alumbrado público

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

A.- Generalidades y terminología de conceptos

B.- Régimen urbanístico del suelo

B.1.- Calificación del suelo

B.2.- Estudio de detalle

B.3.- Parcelaciones

■ B.4.- Proyecto de urbanización

C.- Normas de edificación

C.1.- Condiciones técnicas en relación con
las vías públicas.

C.2.- Condiciones de la edificación

C.3.- Condiciones de volumen

■ C.4.- Condiciones de uso

C.5.- Condiciones higiénicas

C.6.- Condiciones de seguridad

C.7.- Condiciones estéticas

D.- Normas particulares de cada zona

■ (Apartados corregidos de acuerdo con el anexo)

1. MEMORIA

1.0.- INTRODUCCION-JUSTIFICACION

1.0.1. Antecedentes

Las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón (Guadalajara) fueron aprobadas por la C.P.U. con fecha de 25-10-83, y dentro de los distintos tipos de suelo, existen con calificación de suelo urbanizable programado a desarrollar mediante su correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, dos sectores, el S-23 y el S-24A y S-24B, reservados a actividades industriales.

El presente Plan Parcial obedece, en su planteamiento inicial, a la propuesta de creación de un Polígono Industrial en Molina de Aragón promovido por SEPES y gestionado por GESTUR de Guadalajara.

A tal efecto y a propuesta de la Corporación Local del mencionado municipio y contando con el apoyo de la Consejería de Industria de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, GESTUR de Guadalajara procedió en Febrero de 1984, a la redacción de un estudio-informe que, partiendo de los imprescindibles datos de información necesarios, determinará la demanda de suelo industrial en la zona en sus aspectos local-comercial y regional, para estimar objetivamente su viabilidad económica.

El estudio realizado analiza en sus distintos apartados un

1.1.3.5. Calificación urbanística.

Las normas Subsidiarias de Planeamiento de Molina de Aragón califican el sector s-24B, objeto de Plan Parcial de Ordenación como suelo urbanizable industrial.

El capítulo 1º de dichas normas relativo a la protección de la red viaria establece en su Artículo 2.1.3 una zona de servidumbre de la misma de 8.00 metros medidos desde la arista exterior de la calzada.

Asímismo establece una línea de edificación para carreteras nacionales de 25 metros contados a partir de la arista exterior de la calzada dentro de la cual quedan prohibidas las obras de construcción de cualquier tipo de edificación.

Las Ordenanzas de dichas Normas Subsidiarias de Planeamiento en su sección tercera correspondiente a la ZONA INDUSTRIAL definen las condiciones de ordenación como a continuación se indica:

Artículo 3.2.11. Condiciones de Ordenación

1. Tipo de edificación.

Edificios adosados, aislados con espacios libres entre las construcciones dedicados a aparcamientos y jardines.

2. Condiciones de los solares.

- Parcela mínima
- Parcela industria pequeña 250
- Parcela industria media 1.000
- Parcela industria grande 3.000 m2

Dimensiones mínimas fachada

- Parcela industria pequeña 10 ml.

- Parcela industria media 20 ml.
- Parcela industria grande 30 ml.

3. Condiciones de ocupación y retranqueo de los edificios.

- Ocupación máxima

- Parcela industria pequeña 80% (edif. adosado)
- Parcela industria media 70 % (edif. adosado)
- Parcela industria grande 60 % (edif. aislado)

- Retranqueo de fachada

- Parcela industria pequeña 5 metros.
- Parcela industria media 10 metros.
- Parcela industria grande 10 metros.

- Retranqueo posterior

- Parcela industria pequeña 2,5 metros.
- Parcela industria media 5 metros.
- Parcela industria grande Variable. Mínimo 5 m.

- Retranqueos laterales

- Parcela industria pequeña Edificación adosada
- Parcela industria media Edificación adosada
Mínimo 5 m.
- Parcela industria grande 5 metros.

4. Condiciones de altura.

- Parcela industria pequeña 7 metros. 2 plantas.
- Parcela industria media 7 metros. 2 plantas.
- Parcela industria grande 7 metros. 2 plantas.

Podrán superar la altura máxima las instalaciones que debidamente se justifiquen como depósitos, chimeneas, etc.

5. Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad máxima, por categoría de parcelas, serán las siguientes:

-Parcela industria pequeña	.....	0,9 m ² /m ²
-Parcela industria media	.....	0,7 m ² /m ²
-Parcela industria grande	.....	0,7 m ² /m ²

6. Condiciones de uso.

- Instalaciones cuya actividad no esté incluida en el Decreto 2414/1961.
- El uso de vivienda solo se permitirá para el uso de guardería, vigilancia ó portería de cada instalación industrial, con el tope de una vivienda por cada 1.200 m² de parcela.
- Se permitirá el uso de Terciario, Almacenes y servicios .

7. Zona de equipamiento.

Las zonas para equipamiento integrantes en los sistemas interiores del sector estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a)- Tipo de edificación: Se ajustará a las necesidades concretas de cada instalación debidamente justificada en el Proyecto de Edificación correspondiente.

b)- Condiciones de altura:

- Numero de plantas - 2
- Altura máxima - 7 metros.

c)- Condiciones de edificabilidad:

- Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²
- La edificabilidad que se utilice para la zona de equipamiento no se computará de la edificabilidad resultante para el uso predominante.

Artículo 3.2.12. Cesiones obligatorias.

Los propietarios de los terrenos incluidos en esta zona industrial del suelo urbanizable están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento las siguientes superficies, referidas a la total del sector que desarrolle el preceptivo Plan Parcial:

1.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1.2.1. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en el estudio proyectado son los siguientes:

- Promover el desarrollo urbanístico de Molina de Aragón, mediante la ordenación detallada y completa del polígono industrial S - 24B
- Creación de suelo industrial en forma tal que satisfaga la demanda del mismo en el mercado inmobiliario.

1.2.2. Criterios.

Los criterios seguidos y la solución adoptada han sido:

- Creación de un diseño tal que facilite la accesibilidad y relación entre las distintas áreas funcionales que lo componen.
- Construcción de un viario interior adecuado a las condiciones topográficas del terreno.
- Dimensionamiento de manzanas de parcelas industriales que permitan la posibilidad de una implantación de industrias escalonadas y posterior modificación de la parcelación inicial indicativa si las condiciones de mercado lo hicieran aconsejable.

CUADRO DE SUPERFICIE DE PARCELAS INDUSTRIALES.

POLIGONO INDUSTRIAL 5-24 B - MOLINA DE ARAGON.

PARCELA	SUPERFICIE		
	NIDO	LIGERA	GENERAL
A.1	370,0		
A.2	394,0		
A.3	420,0		
A.4	444,0		
A.5	468,0		
A.6	491,0		
A.7	515,0		
A.8	528,0		
A.9	540,0		
A.10	552,0		
B.1	728,50		
B.2	393,0		
B.3	393,0		
B.4	393,0		
B.5	393,0		
B.6	393,0		
B.7	393,0		
B.8	728,50		
B.9		1.131,0	
B.10		1.131,0	
B.11		1.131,0	
B.12		1.131,0	
B.13		1.131,0	
B.14		1.131,0	
B.15		1.131,0	
B.16		1.131,0	
B.17		1.131,0	
B.18		1.131,0	

P.P. de O. han sido:

- Organización de la superficie del terreno industrial para conseguir una parcelación flexible y preferentemente de pequeño tamaño.
- Conseguir la mejor accesibilidad desde la carretera nacional 211.
- Determinar con un esquema viario sencillo, claro y económico el mejor acceso a cada una de las manzanas de parcelas industriales.

Se diseña una red viaria de sección uniforme con 7 m. de calzada y aceras aparcamiento de 2,75 m. a cada lado, y de acuerdo con las prescripciones del Art. 36 de las Ordenanzas del presente P.P.O.

1.3.5. Aparcamientos.

La dotación de aparcamientos, según el Reglamento de Planeamiento, deberá ser de una plaza por cada 100 m² de superficie edificada. La superficie máxima edificada es de 59.060,98 m² a la que corresponden 590 plazas de aparcamiento.

La previsión se hace así:

En la red viaria. Se prevén 1.734 ml de aparcamiento en línea con capacidad para 346 plazas.

En parcelas. La superficie libre en parcelas asciende a 33.110,92 m² en la que a razón de 20 m² por plaza de aparcamiento pueden preverse 1.655 plazas.

En resumen:

En red viaria	-	346 plazas
En parcelas	-	1.655 plazas
En total	-	2.001 plazas

Revisión que satisface en exceso la dotación exigida por el Reglamento de Planeamiento.

1.4.2. Red de abastecimiento de agua.

Para el cálculo de la red de agua se tendrán en cuenta los siguientes datos:

Dotación prevista: 1,00 litro/Ha/seg. (sobre parcela neta de uso industrial en venticuatro horas)

Caudal necesario: El que resulte de la superficie neta del sector.

Capacidad del depósito regulador: La resultante para asegurar el suministro de un día.

Superficie neta de parcelas industriales: 8,42 Ha.

Caudal necesario: $1,00 \times 8,42 = 8,42$ litros/seg.

Caudal punta: $8,42 \times 2,4 = 20,20$ litros/seg.

Capacidad del depósito regulador 727 m³.

El depósito regulador puede ser ubicado en la zona verde prevista en el extremo Este del polígono junto a la carretera nacional 211.

La traida de agua se puede realizar desde el depósito regulador existente, al norte del casco viejo junto al Castillo, por medio de una tubería de 150 mm en el tramo correspondiente al casco urbano y de 100 mm hasta el depósito regulador del polígono.

Se adoptarán tuberías de fundición con diámetro mínimo de 100 mm.

La presión mínima de trabajo de las tuberías será de 10 atmósferas y la velocidad máxima admisible de 1,50 metros/seg.

Las tuberías se dispondrán bajo las calzadas con puntos de toma en todas las parcelas. En el proyecto de urbanización correspondiente se efectuarán los cálculos detallados de la red de agua, así como de la red de hidrantes contra-incendios y red de riegos.

1.4.3 Red de saneamiento.

En principio se ha optado por una red de tipo unitario. Dada la distribución vial se aconseja evitar la doble canalización que supondría una red de tipo separativo para aguas negras y pluviales.

Para el estudio pluviométrico se dispondrá de los datos climatológicos para carretera, de la D.G. de carreteras.

A partir del valor de la precipitación en una hora y utilizando el gráfico de intensidad-duración, se hallará la intensidad media de un aguacero en 20 minutos.

Se estimará un coeficiente de escorrentía media, igual al necesario para el abastecimiento de agua, lo que permite establecer una valoración aproximada de este

servicio.

El esquema refleja los diámetros estimados que varían de 30 cm. de diámetro mínimo a 40 cm. con pozos de registro cada 50 metros. Se dispondrán cámaras de descarga en las cabeceras de la red con capacidad de 600 litros.

Las industria\$ que se instalen en el polígono quedarán obligadas a realizar los procesos necesarios para que el efluente cumpla las condiciones establecidas en la Ordenanza Reguladora, artº 53 "Aguas residuales"

La red de alcantarillado del polígono se conectará en su día a la red municipal con el fin de conducir las aguas residuales a la planta depuradora que se piensa construir.

1.4.4. Red telefónica.

El esquema representado en el plano correspondiente es puramente indicativo, pues la propia C.T.N.E. redacta el proyecto de las redes en función de las características de la zona a servir.

Con objeto de que la compañía Telefónica pueda realizar el servicio, se acometerán las obras previas de canalización y arquetas necesarias de acuerdo con dicho proyecto de las que el plan parcial se limita a prever unas partidas de las obras a realizar.

1.4.5. Energía eléctrica.

En un polígono industrial la relación potencia-superficie fluctúa entre amplios límites según el tipo de industria que se instale, por lo que, realizando una media ponderada entre el consumo previsible por HA y una clasificación porcentual del tipo de industria que lógicamente debe ubicarse en la zona, se deduce que podemos calcular un consumo medio de 300 kva por Ha de suelo industrial.

Este consumo sería a nivel de baja ó media Tensión en función de la superficie de las parcelas. A nivel de centro de transformación multiplicaríamos por el coeficiente de simultaneidad 0,8. A nivel de media tensión también por 0,8 y a nivel de estación transformadora por 0,85.

Los centros de transformación en número, que en principio parece resulta suficiente con cuatro unidades, serán de los tipo prefabricado y usados tradicionalmente de superficie, con aparellaje normalizado en la zona por la Compañía dis

estas Normas, las que imponga la Compañía Suministradora. Será condición indispensable el compromiso de dicha Compañía de suministrar el caudal necesario y su continuidad, acreditado en documento adecuado, que se adjuntará.

Se deberá incluir necesariamente un certificado pericial, expedido por órgano oficial sobre la potabilidad y pureza de las aguas que se tratan de utilizar, que deberán cumplir las disposiciones vigentes. Asimismo se tendrá en cuenta el sistema de tratamiento a utilizar para garantizar su potabilidad.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías: de fundición con diámetro mínimo de 100mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible : 1,5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo calzadas o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo, 1,00 litros/segundo/hectárea de parcela neta de uso industrial en caudal continuo.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en un día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes se-

- En parcelas industriales, una vivienda por cada 1.200 m².
- En parcelas de equipamiento, una vivienda por cada 100 m² construidos.
- La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m².

Art. 51

USOS

OBLIGADOS

Serán los especificados en el plano de zonificación del P.P.O. y en las presentes Ordenanzas.

CONDICIONES HIGIENICAS

Art. 52

EMISIONES

GASEOSAS

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/ 1975 de 6 de Febrero (BOE 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Art. 53

AGUAS

RESIDUALES

Las materias en suspensión no excederán de 30 mg/litro. El afluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30° C. quedando obligada las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compues-

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 0,15 m²/m², computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.
- Altura máxima de la edificación: La requerida por el tipo de instalación.

Art. 61

ZONA

DEPORTIVA

Condiciones de edificación

- Retranqueos: Serán de 5 m a cualquier lindero.
- Ocupación máxima: El 20 por ciento.

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 0,2 m²/m².
- Altura máxima de edificación : Será de 3 m.

Condiciones de uso

Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc. e instalaciones complementarias.

Art. 62

EQUIPAMIENTO

COMERCIAL Y

SOCIAL

Condiciones de la edificación

- Retranqueos : Al frente de calle: 10 m. Al lindero lateral: 5 m. Al fondo: 5 m.
- Ocupación máxima de la zona: 20 por ciento.

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 0,2 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: Será de 3 m.

Condiciones de uso : El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compra-venta al por menor de artículos , así como las construcciones complementarias para almacenamiento de dichos artículos.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurantes, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

Además de estos usos se admiten también los siguientes: Hotelero, de reunión, de oficinas, y todos aquellos que el municipio estime convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del sector. Se preverá el dejar una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación.

Art. 53

ZONA

INDUSTRIAL

Condiciones de la edificación

- Retranqueos.

Industrias nido (1ª Categoría): 5 m. al frente de calle. 2,5m. al fondo.

Las industrias irán adosadas; la agrupación dejará un retranqueo lateral de 5 m.

- Ocupación máxima s/parcela: 80%

Industrias ligeras (2ª Categoría): 10 m.
al frente. 5 m. al
fondo.

Las industrias irán
adosadas; la agrupa-
ción dejará un retran-
queo lateral de 5m.

- Ocupación máxima s/parcela: 70 %

Industria General (3ª Categoría): 10 m.
al frente. 5 m. al fon-
do. 5 m. en laterales.

- Ocupación máxima s/parcela 60 %

Las industrias de 1ª y 2ª Categoría pue-
den ser exentas, siempre que se constru-
yan con un retranqueo lateral mínimo de
2 m. además de los anteriormente indica-
dos, de acuerdo con su categoría.

Se admite la posibilidad de que cuatro
parcelas con lindero posterior común pue-
dan adosarse para proyectar un edificio
que prescindiera de dicho lindero posterior
siempre y cuando se respeten el límite de
ocupación máxima y los retranqueos fron-
tales y laterales que correspondan a su
clasificación según Ordenanzas.

Condiciones de volumen

Industrias rido (1ª Categoría)

- Índice de piso : 0,90 m²/m².
- Altura de la edificación:
7 m.

Industrias ligeras (2ª Categoría)

- Índice de piso: 0,70 m² /m².
- Altura de la edificación:
7 m.

Industria general (3ª categoría)

- Índice de piso: 0,60 m²/m².
- Altura de la edificación: 7 m.

- El uso industrial es el específico de esta zona y el predominante en el sector.
- Se permiten los usos compatibles con el industrial según el art. 28.
- Para la exposición y venta de los propios artículos, se permite el uso comercial y de oficinas.
- El uso público queda prohibido, salvo las siguientes excepciones:
 - Cultural: Enseñanza obrera dentro de las propias industrias.
 - Deportivo: Recintos abiertos al servicio de la zona.
- Se admiten los usos Terciarios, Almacenes y Servicios.

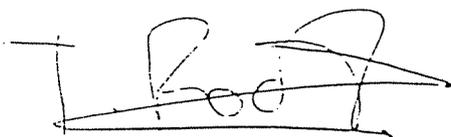
Art. 64

APLICACION GENERAL
DE LAS NORMAS DE
CADA ZONA

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquélla que cumpla el menor aprovechamiento.

Madrid, junio de 1985

El arquitecto,



CUADRO RESUMEN

ACTUACION POLIGONO INDUSTRIAL MOLINA DE ARAGON (GUADALAJARA)		SUPERFICIE PARCELA	RETRANQUEO MINIMO m.			SUPERFICIE TOTAL		OCUPACION MAXIMA		SUPERFICIE LIBRE EN PARCELAS	INDICE DE PISO	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA EDIFIC.
			m. ²	FRENTE	LATERAL	FONDO	A	%	B					A x B
		m. ²					%		%	m. ²	m. ²	m. ² /m. ²	m. ²	m.
ACTUACION INDUSTRIAL	INDUSTRIA NIDO	250 - 1.000	5		2,5	12.352,00		80	9.881,60	2.470,40	0,9	11.116,80	7
	INDUSTRIA LIGERA	1.001 - 3.000	10		5	31.680,00		70	22.176,00	9.504,00	0,7	22.176,00	7
	INDUSTRIA GENERAL	> 3.000	10	5	5	40.255,30		60	24.153,18	16.102,12	0,6	24.153,18	7
	S U M A					84.287,30			56.210,78	28.076,52		57.445,98	
	EQUIPAMIENTO SOCIAL		10	5	5	1.800,00		20	360,00	1.440,00	0,2	360,00	3
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL		10	5	5	1.800,00		20	360,00	1.440,00	0,2	360,00	3
	PARQUE DEPORTIVO		5	5	5	2.693,00		20	538,60	2.154,40	0,2	538,60	3
	RED VIARIA					13.433,00							
	ESPACIOS LIBRES USO PUBL.					15.631,92							
	ZONAS SERVICIOS		5	5	5	2.376,00			libre		0,15	356,40	libre
TOTAL ORDENACION						122.021,22				33.110,92		59.060,98	
SISTEMAS G ¹⁰³	RED ARTERIAL												
	ESPACIOS LIBRES												
	OTROS ESPACIOS												
	TOTAL SISTEMAS GENERALES												
TOTAL SECTOR INDUSTRIAL						122.021,22							



ANEXO

ACTUACION INDUSTRIAL POLIGONO S-24 B

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

ACTUACION POLIGONO INDUSTRIAL DE MOLINA DE ARAGON1. ANEXO1.0.- INTRODUCCION - JUSTIFICACION1.0.1. Antecedentes

El Plan Parcial de Ordenación "Actuación Industrial Polígono S-24-B" en Molina de Aragón (Guadalajara), ha sido redactado por SEPES en virtud del Convenio suscrito el 8-4-85 con el Ayuntamiento de dicha localidad relativo a la tramitación y realización de un polígono industrial de 12,20 Ha.

Sometido el plan parcial de ordenación a información pública el plazo prescrito por la Ley y elevado a la Comisión Provincial de Urbanismo, se solicita que, previamente a la aprobación definitiva, se incluyan en el mismo las siguientes aclaraciones:

-Ordenanzas

Acomodación de las Ordenanzas del plan parcial a la "PROPUESTA DE MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOLINA DE ARAGON" tramitadas por el Ayuntamiento.

-Red Viaria

Estudio de tráfico que demuestre la viabilidad de la conexión prevista de la red viaria del polígono con la carretera nacional 211.
Estudio de aparcamientos en parcelas de equipamiento.

-Red de abastecimiento de agua

Especificación de los caudales necesarios, procedencia de los mismos y ubicación del depósito regulador.

-Red de alcantarillado

Especificación de las condiciones de los vertidos así como posibilidad de conexión con la red municipal y futura planta depuradora.

1.0.2. Objeto del presente Anexo

Como consecuencia de las especificaciones solicitadas por la Comisión Provincial de Urbanismo se redacta el presente ANEXO, al objeto de dar cumplimiento a las mismas y obtener la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

1.1. MODIFICACIONES A LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

Pág.	Línea	Dice	Debe decir
	Portada	Polígono S-24	Polígono S-24-B
M.1	9	el s-24	los s-24-A y s-24-B
M.11	4	s-24	s-24-B
M.25	3	s-24	s-24-B
M.25	22	250-1.000 m ²	250 m ²
M.25	23	1.000-3.000 m ²	1.000 m ²
M.25	25	Dimensiones mínimas fachada/fondo	Dimensiones mínimas de fachada
M.25	26	Parcela industrial pequeña 12 x 30	Parcela pequeña 10 m.
M.26	1	Parcela industria media 15 x 16	Parcela mediana 20 m.
M.26	2	Parcela industria grande 30 x 70	Parcela grande 30 m.
M.26	6	Parcela industria media 75 % (edif. adosada)	Parcela industria media 70 % (edif. adosada)
M.26	7	Parcela industria grande 65 % (edif. aislada)	Parcela industria grande 60 % (edif. aislada)
M.26	15	Parcela industria grande. Variable. Mínimo 2m.	Parcela industria grande. Variable Mínimo 5 m.
M.26	18	Parcela industria media. Edif. adosada. Mínimo 2m.	Parcela industria media. Edif. adosada. Mínimo 5.

Pág.	Línea	Dice	Debe decir
M.27	4	Edificabilidad máxima: 0,9 m2/m2	Las condiciones de edificabilidad máxima serán por categoría de parcelas las siguientes: -Parcela industria pequeña: 0,9 m2/m2 -Parcela industria mediana: 0,7 m2/m2 -Parcela industria grande : 0,7 m2/m2 Edificabilidad máxima para todas las parcelas industriales 0,7 m2/m2 exceptuando las parcelas pequeñas que podrán tener 0,9 m2/m2
M.27	9	(Se añade un párrafo)	Una vivienda por cada 1.200 m2. En el uso industrial específico de esta zona se incluirán los usos terciarios de almacenes y servicios.
M.27	21	Edificabilidad máxima: 1,0 m2/m2	Edificabilidad máxima: 0,20 m2/m2
M.29	7	S-24	S-24-B
M.31	2	POLIGONO INDUSTRIAL S-24	POLIGONO INDUSTRIAL S-24-B
M.36	17	73.649,01 m2	59.060,98 m2
M.36	18	736 plazas	590 plazas
M.36	23	27.624,11 m2	33.110,92 m2
M.36	24	1.381 plazas	1.655 plazas
M.36	27	En parcelas 1.381 plazas	En parcelas 1.655 plazas
M.36	28	En total 1.729 plazas	En total 2.001 plazas
M.38	1	1.4.2. <u>Red de abastecimiento de agua</u> Para el cálculo de la red de agua se tendrán en cuenta los siguientes datos: Superficie de parcelas industriales 8,42Ha	1.4.2. <u>Red de abastecimiento de agua</u> Para el cálculo de la red de agua se tendrán en cuenta los siguientes datos:

Centro social 0,18 Ha
 Centro comercial 0,18 Ha
 Parque deportivo 0,26 Ha

Superficie total 9,04 Ha

Dotación prevista: 1,0 l/seg Ha útil
 Caudal continuo: 9,04 l/seg.
 Caudal punta: 9,04 x 2,4 = 21,69 l/seg.

Se adoptarán tuberías de fundición con diámetro mínimo de 100 mm.

La presión mínima de trabajo de las tuberías será de 10 atmósferas y la velocidad máxima admisible de 1,5 m/seg. Las tuberías se dispondrán bajo las calzadas con puntos de toma en todas las parcelas.

En el proyecto de urbanización correspondiente se efectuarán los cálculos detallados de la red de agua, así como de la red de hidrantes contra-incendios y red de riegos.

Dotación prevista: 1,00 l/Ha/seg. (Sobre parcela neta de uso industrial en 24 horas)
 Caudal necesario: El que resulte de la superficie neta del sector.

Capacidad del depósito regulador: La resultante para asegurar el suministro de un día.

Superficie neta de parcelas industriales: 8,42 ha
 Caudal necesario: 1,00 x 8,42 = 8,42 l/seg.
 Caudal punta: 8,42 x 2,4 = 20,20 l/seg.
 Capacidad del depósito regulador: 727 m³.

El depósito regulador puede ser ubicado en la zona verde prevista en el extremo Este del polígono junto a la carretera nacional 211.

La traída de agua de preve realizar desde el depósito regulador existente, al Norte del casco viejo junto al Castillo, por medio de una tubería de 150 mm en el tramo correspondiente al casco urbano y de 100 mm hasta el depósito regulador a ubicar en el polígono.

Se adoptarán tuberías de fundición con diámetro mínimo de 100 mm.

La presión mínima de trabajo de las tuberías será de 10 atmosferas y la velocidad máxima admisible de 1,5 metros/segundo.

Las tuberías se dispondrán bajo las calzadas con puntos de toma en todas las parcelas.

En el proyecto de urbanización correspondiente se efectuarán los cálculos detallados de la red de agua, así como de la red de hidrantes contra-incendios y red de riegos.

M.38 21

1.4.3. Red de saneamiento

En principio se ha optado por una red de tipo unitario, dada la distribución vial que aconseja evitar la doble canalización que supondría una red de tipo separativo para aguas negras o pluviales. Para el estudio pluviométrico se dispondrá de los "Datos climatológicos para carretera" de la D.G. de Carreteras. A partir del valor de la precipitación en una hora y utilizando el gráfico de intensidad-duración, se hallará la intensidad media en un aguacero de 20 minutos. Se estimará un coeficiente de escorrentía medio igual al necesario para el abastecimiento de agua, lo que permite establecer una valoración aproximada de este servicio. El esquema refleja los diámetros estimados que varían de 30 cm. de diámetro mínimo a 40 cm. con pozos de registro cada 50 metros. Se dispondrán cámaras de descarga en las cabeceras de la red con capacidad de 600 l.

1.4.3. Red de saneamiento

En principio se ha optado por una red de tipo unitario, dada la distribución vial que aconseja evitar la doble canalización que supondría una red de tipo separativo para aguas negras o pluviales. Para el estudio pluviométrico se dispondrá de los "Datos climatológicos para carretera" de la D.G. de Carreteras. A partir del valor de la precipitación en una hora y utilizando el gráfico de intensidad-duración, se hallará la intensidad media en un aguacero de 20 minutos. Se estimará un coeficiente de escorrentía media igual al necesario para el abastecimiento de agua, lo que permite establecer una valoración aproximada de este servicio. El esquema refleja los diámetros estimados que varían de 30 cm. de diámetro mínimo a 40 cm. con pozos de registro cada 50 metros. Se dispondrán cámaras de descarga en las cabeceras de la red con capacidad de 600 l. Las industrias que se instalen en el polígono quedarán obligadas a realizar los procesos necesarios para que el efluente cumpla las siguientes condiciones:

- Las materias en suspensión no excederán de 30 mg. por litro.
- La temperatura del efluente no alcanzará los 30°C, quedando obligados a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.
- Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilos y sus derivados haló-

genos.

- El límite tolerable para los detergentes biodegradantes tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mgr./litro.

Se reseña a continuación una serie de parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos, elaborada por la Dirección General de Sanidad, cuyo cumplimiento obliga a todas las industrias que se instalen en el polígono.

Parámetro	Unidad de medidas	Concentración a no sobrepasar en más del	
		50% de muestras	10 % de muestras
Grasas y aceites	mg/l.	10	20
Turbidez	UJT	50,0	75,0
pH	Unidades pH	entre 6,0 - 0,9	
Cadmio	mg/l.	0,5	1,0
Cromo total	"	1,5	3,0
Cobre	"	0,5	1,0
Plomo	"	7,5	15,0
Mercurio	"	0,05	0,10
Níquel	"	5,5	11,0
Plata	"	0,025	0,05
Zinc	"	3,5	7,0
Arsenio	"	3,0	0,0
Cianuros	"	5,0	10,0
Cloro residual total	"	1,0	2,0
Compuestos fenólicos	"	0,5	1,0
Amoníaco (como nitrógeno)	"	40,0	60,0
Hidrocarburos clorados	"	0,003	0,006
Toxicidad	ut	7,5	10,0

Pág.

Línea

Dice

Debe decir

La red de alcantarillado del polígono se conectará, en su día, a la red municipal con el fin de conducir las aguas residuales a la planta depuradora que se piensa construir.

1.2. MODIFICACIONES A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

Pág.	Línea	Dice	Debe decir
0.23	27	-La dotación de agua será como mínimo, 1,00 litros por segundo por Ha en caudal continuo.	-La dotación de agua será como mínimo 1,00 litros por segundo por Ha de parcela neta de uso industrial en caudal continuo.
0.23	35	su día.	un día.
0.34	1	-En parcelas industriales, una vivienda.	-En parcelas industriales, una vivienda cada 1.200 m ² .
0.44	12	-Ocupación máxima: El 50 por ciento.	-Ocupación máxima: el 20 por ciento.
0.44	15	-Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 0,7 m ² /m ² .	-Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 0,2 m ² /m ² .
0.44	16	-Altura máxima de edificación: Será de 7 metros.	-Altura máxima de edificación: Será de 3 metros.
0.44	29	-Ocupación máxima de la zona: 50 por ciento.	-Ocupación máxima de la zona: 20 por ciento.
0.45	2	-Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 1,0 m ² /m ² .	-Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 0,2 m ² /m ² .
0.45	4	-Altura máxima de la edificación: Será de 7 metros.	-Altura máxima de la edificación: Será de 3 metros.
0.46	8	-Ocupación máxima s/ parcela: 75%.	-Ocupación máxima s/parcela: 70%.
0.46	9	<u>Industria General (3ª Categoría):</u> 10 m. al frente. 2m al fondo. 5m en laterales. -Ocupación máxima s/parcela 65%.	<u>Industria General ((3ª Categoría):</u> 10m. al frente. 5m. al fondo. 5m. en laterales. -Ocupación máxima s/parcela 60%.

Pág.	Línea	Dice	Debe decir
0.46	32	-Indice de piso: 0,9 m ² /m ² .	-Indice de piso: 0,7 m ² /m ² .
0.46	36	-Indice de piso: 0,7 m ² /m ² .	-Indice de piso: 0,6 m ² /m ² .
0.47	15		Añadir: Se admiten los usos terciarios de almacenes y servicios.

CUADRO RESUMEN

ACTUACION POLIGONO INDUSTRIAL MOLINA DE ARAGON (GUADALAJARA)		SUPERFICIE PARCELA	RETRANQUEO MINIMO m.			SUPERFICIE TOTAL		OCUPACION MAXIMA		SUPERFICIE LIBRE EN PARCELAS	INDICE DE PISO	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA EDIFIC.
			-m. ²	FRENTE	LATERAL	FONDO	A	%	B					A x B
		m. ²					m. ²		%	m. ²	m. ²	m. ² /m. ²	m. ²	m.
ACTUACION INDUSTRIAL	INDUSTRIA NIDO	250 - 1.000	5		2,5	12.352,00		80	9.881,60	2.470,40	0,9	11.116,80	7
	INDUSTRIA LIGERA	1.001 - 3.000	10		5	31.680,00		70	22.176,00	9.504,00	0,7	22.176,00	7
	INDUSTRIA GENERAL	> 3.000	10	5	5	40.255,30		60	24.153,18	16.102,12	0,6	24.153,18	7
	S U M A					84.287,30			56.210,78	28.076,52		57.445,98	
	EQUIPAMIENTO SOCIAL		10	5	5	1.800,00		20	360,00	1.440,00	0,2	360,00	3
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL		10	5	5	1.800,00		20	360,00	1.440,00	0,2	360,00	3
	PARQUE DEPORTIVO		5	5	5	2.693,00		20	538,60	2.154,40	0,2	538,60	3
	RED VIARIA					13.433,00							
	ESPACIOS LIBRES USO PUBL.					15.631,92							
	ZONAS SERVICIOS		5	5	5	2.376,00			libre		0,15	356,40	libre
TOTAL ORDENACION						122.021,22				33.110,92		59.060,98	
SISTEMAS G	RED ARTERIAL												
	ESPACIOS LIBRES												
	OTROS ESPACIOS												
	TOTAL SISTEMAS GENERALES												
TOTAL SECTOR INDUSTRIAL						122.021,22							

1.3. ANALISIS DE LA INTENSIDAD DE TRAFICO

La intensidad de tráfico en el nudo de enlace de la red viaria del polígono con la carretera nacional 211 se estima de acuerdo con las siguientes previsiones:

Superficie bruta del polígono: 12,20 Ha.

Densidad de puestos de trabajo:

$$12,20 \times 30 = 366 \text{ puestos de trabajo}$$

Distribución por tipos de medios de locomoción

1. Transporte colectivo público...	366 x 0,30	.....	110
2. Automóviles.....	366 x 0,35	.....	128
3. Motos y bicicletas.....	366 x 0,35	.....	128
			366

Suma..... 366

Coefficiente de ocupación

1. Transporte colectivo público.....	(110 : 60) x 3	.....	5,4
2. Automóviles.....	(128 : 3) x 1	.....	42,6
3. Motos y bicicletas.....	(128 : 1) x 0,5	.....	64,0
			112,0

Suma..... 112,0

La cifra de 112 corresponde al número equivalente de viajes en automóviles.

Distribución media horaria

Suponiendo que el tráfico se acumula en un período de 1,5 horas resulta la media horaria siguiente:

$$112 : 1,5 = 74 \text{ vehículos / hora igual a } 1,2$$

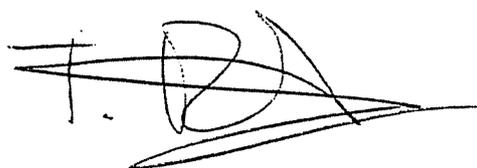
vehículos por minuto.

Dada la baja densidad de tráfico resultante en el nudo de enlace del polígono con la carretera nacional 211 es suficiente la conexión a un mismo nivel, tal como se plantea en el plan parcial. Su diseño

definitivo deberá ser fijado en el correspondiente proyecto de urbanización de acuerdo con la Dirección General de Carreteras.

Madrid, noviembre de 1985

El arquitecto,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Firmado: Jorge Roca de Togores