

2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1. PARCELACIONES

Se establecen los siguientes parámetros para las distintas manzanas del Sector:

	Sup mínima de parcela m ²	Frente mínimo de fachada M	Altura edificación M	Edificabilidad neta de parcela M ² /m ² s	Retranqueos laterales mínimos m
L1	5.000	20	20*	0,8655	3
M1	300	8	10*	1,1625	0
M2	1.500	12	12*	1,1625	3
M3	1.500	12	12*	1,1625	3
M4	300	8	10*	1,1625	0
M5	1.500	12	12*	1,1625	3
N1	500	8	12*	0,9278	0
N2	500	8	12*	0,9278	0

Se admite la agrupación de varias empresas en una sola parcela, con la finalidad de utilizar como propietario y en común, el suelo e instalaciones de una sola parcela. Esto supondrá, opcionalmente, la utilización conjunta de algunos elementos (como pueden ser accesos, zona de carga, descarga, maniobra, muelles, etc.), así como la organización de las propias naves de fabricación y almacenaje en un mismo edificio, aunque compartido, y la agrupación de los servicios administrativos y complementarios en un edificio único. El edificio único así constituido podrá albergar todas las naves industriales de acuerdo con las prescripciones de las presentes ordenanzas. El régimen de propiedad de cada nave de este edificio único permite que cada propietario pueda escriturar su propiedad, participando en común y proindiviso, tanto en los servicios generales que pertenezcan a la comunidad de propietarios, como, en su caso, a los servicios del edificio único que se crea pertinente y necesario ser concretados.

2.2. ALINEACIONES

Todas las edificaciones que se construyan dentro de las parcelas, se retranquearán, como mínimo, según la documentación gráfica desde las vías de comunicación.

Dicha zona de retranqueo se considerará como espacio libre privado, pudiéndose dedicar al uso de aparcamiento. Si este no fuera el caso, habrá que destinar a este uso dentro de la parcela una superficie equivalente igual a la superficie de retranqueo mínima vinculada a la edificabilidad consumida.

En el caso de que los vados autorizados afecten a la instalación de los servicios existentes en tal zona de retranqueo, los peticionarios de los mismos deberán efectuar las obras necesarias para que puedan continuar en su correcto funcionamiento con plenas garantías. En el supuesto de que tales vados afecten a arquetas de hormigón de la Compañía Telefónica Nacional de España, será preciso la sustitución de su tapa de hormigón por otra metálica apta y suficiente para garantizar el servicio pese a que por encima de la misma discurren vehículos de cualquier tipo.

Las edificaciones se retranquearán en sus laterales en una dimensión no inferior a la distancia que indica la siguiente tabla de los límites laterales de su respectiva parcela.

	Sup mínima de parcela m ²	Frente mínimo de fachada M	Altura edificación M	Edificabilidad neta de parcela M ² /m ² s	Retranqueos laterales mínimos m
L1	5.000	20	20*	0,8655	3
M1	300	8	10*	1,1625	0
M2	1.500	12	12*	1,1625	3
M3	1.500	12	12*	1,1625	3
M4	300	8	10*	1,1625	0
M5	1.500	12	12*	1,1625	3
N1	500	8	12*	0,9278	0
N2	500	8	12*	0,9278	0

2.3. CERRAMIENTOS

Se permitirá el vallado del frente de las parcelas siguiendo las instrucciones siguientes:

Los cerramientos tendrán una altura obligatoria de 2,00 m, debiendo ser de material transparente, tela metálica o similar, sobre zócalo de fábrica opaca de 0,5 m de altura.

Será obligatoria vallar las parcelas lateralmente. Las vallas laterales de separación entre parcelas tendrán una altura de 2,00 m., de material calado, siendo recomendable doblar la división con plantación vegetal tupida. La construcción del cierre común a dos parcelas será de la incumbencia de la industria que primeramente se establezca, teniendo que abonar la segunda los gastos proporcionales de la obra antes que se proceda a la construcción de algún edificio.

El vallado de las parcelas se hará simultáneamente a la edificación.

2.4. EDIFICABILIDAD

Viene especificada para cada manzana (unidades básicas) del Sector:

	Sup mínima de parcela m ²	Frente mínimo de fachada M	Altura edificación M	Edificabilidad neta de parcela M ² /m ² s	Retranqueos laterales mínimos m
L1	5.000	20	20*	0,8655	3
M1	300	8	10*	1,1625	0
M2	1.500	12	12*	1,1625	3
M3	1.500	12	12*	1,1625	3
M4	300	8	10*	1,1625	0
M5	1.500	12	12*	1,1625	3
N1	500	8	12*	0,9278	0
N2	500	8	12*	0,9278	0

2.5. ALTURAS

La altura máxima permitida se medirá en la vertical del punto medio de la fachada hasta el nivel inferior del forjado de cubierta o hasta el nivel del punto inferior de los faldones en el caso de cubiertas de tipo industrial.

El número máximo de plantas es de tres, siendo su altura libre mínima de 2,60 m pudiendo reducirse a 2,20 m en aseos y almacenes.

	Sup mínima de parcela m ²	Frente mínimo de fachada M	Altura edificación M	Edificabilidad neta de parcela M ² /m ² s	Retranqueos laterales mínimos m
L1	5.000	20	20*	0,8655	3
M1	300	8	10*	1,1625	0
M2	1.500	12	12*	1,1625	3
M3	1.500	12	12*	1,1625	3
M4	300	8	10*	1,1625	0
M5	1.500	12	12*	1,1625	3
N1	500	8	12*	0,9278	0
N2	500	8	12*	0,9278	0

* Estas alturas podrán rebasarse siempre que se justifique su necesidad por las características intrínsecas del tipo de industria a instalar (procesos industriales).

2.6. SOTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos. Tienen consideración de semisótano aquellas construcciones que no sobresalgan en altura sobre la rasante de la alineación oficial en más de 1,20 m, tomando como referencia la cara inferior del forjado de techo de esta construcción).

2.7. REGULACIÓN DE USOS

El uso característico es el industrial. (Ver art.2.3.4.3 del Plan General)

Se permite también el uso deportivo, almacén, comercial (categoría general), y hostelero.

Se permite el uso residencial y de oficinas cuando esté directamente relacionado con la industria de la propia parcela.

En la zona dotacional, el uso que se plantea es de cementerio (como ampliación del cementerio actual).

2.8. VIVIENDAS

Se permite la construcción de aquellas viviendas exclusivamente para el uso de personal cuya presencia en la zona sea conveniente. La superficie máxima será de 250 m² útiles.

2.9. CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición será libre, pero estará de acuerdo con la dignidad del conjunto industrial.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas (sin limitación de pendiente), en función de las necesidades de la industria a instalar. El material de cobertura podrá ser teja (cerámica o de cemento, árabe o plana), cinc, cobre, chapa lacada y cualquier otro material con acabado para ser visto.

Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos laterales podrán dedicarse a zonas verdes, y su cuidado correrá a cargo del propietario de la propia parcela.

Queda prohibido el almacenaje de materias primas, productos semielaborados o finales y desperdicios en los espacios libres de edificación.

2.10. VUELOS

El vuelo máximo que se permite será de 2,50 m (longitud normal a fachada), y siempre recaerá sobre la propia parcela (su proyección horizontal nunca podrá invadir los viales públicos), respetando el retranqueo mínimo de 2 m a linderos.