

ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-450.

Art. 5.2.- Definición y Tipología IND-450.

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "**Plano B1 ORDENACIÓN GENERAL. ZONIFICACION**" como **IND-450**, parcelas recayentes a los **viales B, D, E, F, G, I, J** de la ordenación.

Responde a la tipología de edificación industrial entre medianeras o adosada, retranqueada respecto a la alineación a vial.

Corresponderán a la implantación de industrias mayoritarias en el sector, industrias pequeñas y medianas con capacidad para configurar fachadas urbanas.

Art. 5.3.- Condiciones de ordenación IND- 450.

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: **450 m²**
- Fachada mínima a vial: **15 m.**

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta máxima es de **1,24 m²/m²s** sobre superficie industrial neta.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos v privados.

- Será obligatorio adosarse a las medianeras laterales.
- La separación respecto a linderos públicos o alineación a vial se fija en 5m.
- En caso de existir separación al lindero posterior o trasero, esta separación no será inferior a **3m.**

Art. 5.4.- Condiciones de edificación IND-450.

1.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de la presente sección.

2.- Altura máxima edificable y n° de plantas máximo.

La altura máxima edificable será de **12 metros** respecto al vial.

De manera excepcional se podrán admitir alturas máximas de **20m** por necesidades técnicas específicas de la industria implantada, esta necesidad deberá ser debidamente justificada en el proyecto de edificación.

La superficie de techo edificable se distribuirá en el número máximo de **niveles** o plantas que permita el cumplimiento tanto de la altura máxima edificable como el de la altura libre mínima de planta.

3.- Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será **3,5 metros**.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

4. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la visibilidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Ordenanzas, se cuidará en el Proyecto de Edificación, el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y cubiertas, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes. A tal efecto, el proyecto de obra habrá de incluir un anexo que valore estos extremos y en el que se justifique el cumplimiento de las siguientes condiciones estéticas y de composición:

_ la arquitectura empleada deberá ser coherente con el destino de la edificación, con las características climáticas locales y con las características paisajísticas del sector, dando respuesta a estas condiciones con un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

_la edificación tendrá tratamiento de fachada en todos sus paramentos no adosados a las edificaciones vecinas. En estas fachadas deberán usarse materiales de suficiente calidad, evitando los acabados con aspecto provisional.

_ Las pendientes de cubiertas deberán quedar ocultas tras los elementos de fachada.

_ Los elementos técnicos que deban disponerse en estas cubiertas también deberán quedar ocultos tras los elementos de fachada o bien quedar integrados como un elemento más de la composición formal del edificio.

_ Los espacios representativos de las empresas deberán disponerse en primer término de la edificación.

_ Los carteles, rótulos y anuncios publicitarios de las empresas deberán diseñarse en el proyecto de obra, bien integrados en la edificación, bien en el tratamiento general de los espacios libres de la parcela, estos elementos no superarán la altura máxima permitida.

5.- Dotación de plazas de aparcamiento.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos previstas en el art. 3.10.3, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el interior de la parcela o de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 3.10.3. del presente Plan Parcial.

Art. 5.5. Regulación de Usos IND-450.

Se admiten los siguientes usos:

a. Uso dominante:

INDUSTRIAL en todas sus categorías.

b. Usos compatibles:

TERCIARIO en todas sus categorías.

DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS en todas sus categorías.

c. Usos prohibidos:

RESIDENCIAL en todas sus categorías.

6.Ordenanza de valla.

a) Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Su construcción será opcional, en caso de construirse se podrán realizar con 1,00 metro de altura a base de elementos sólidos y opacos, realizándose el resto, hasta una altura

máxima de 2 m, con un cerramiento ligero y transparente. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- **Vallas medianeras:** En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

c) Alineación.

La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con los límites de las parcelas.