

CAPITULO 8

ORDENANZA 8. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.8.1.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 8 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en áreas industriales con naves aisladas, naves adosadas, naves-nido y edificaciones de "industria-escaparate", todas ellas de tamaño medio.
2. La Ordenanza 8 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **IN**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 8 distingue dos Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1** y **T2** respectivamente. El tipo T1 corresponde a una tipología de "industria urbana" y el tipo T2 a una tipología de "industria en polígono".

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.8.2.

OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

ARTÍCULO 11.8.3.

PARCELA MÍNIMA

1. A los efectos de edificación las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - A) Tipo 1:
 - a. Superficie mínima: 600 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 15 m.
 - c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 15 m.
 - B) Tipo 2:
 - a. Superficie mínima: 1.000 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 20 m.
 - c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 20 m.

ARTÍCULO 11.8.4.

ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

**ARTÍCULO 11.8.5.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD,
FORMA Y POSICIÓN**

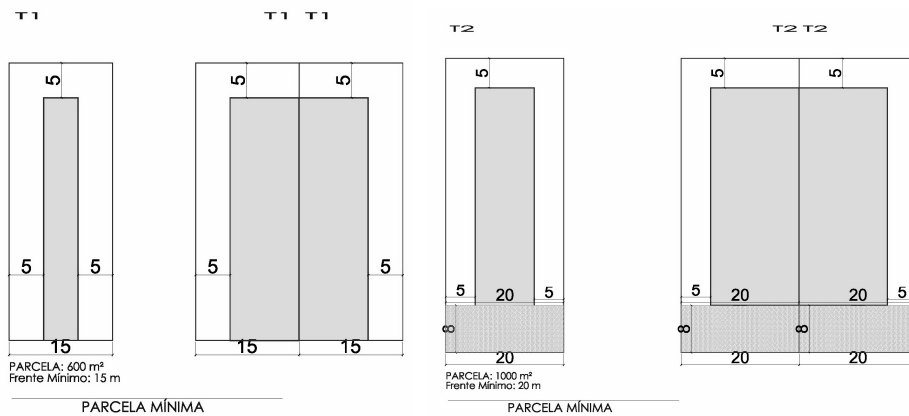
1. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada tipo:

	Tipo 1	Tipo 2
A) Altura máxima de fachada [m]	9	12
B) Coeficiente de edificabilidad [m ² /m ²]	0,9	0,7
C) Separación mínima a alineación oficial [m]	libre	8
D) Separación mínima a linderos [m]	5	5
E) Altura libre mínima en planta baja (m)	3	3
F) Altura libre mínima en plantas de piso (m)	3	3
G) Pendiente máxima del gálibo	45°	45°

2. No obstante el Apartado D) anterior, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales:

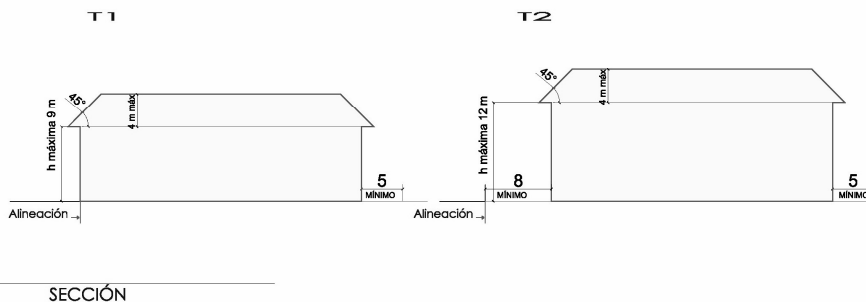
A) Cuando la edificación colindante sea medianera.

B) En caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes con un proyecto unitario o bien cuando exista acuerdo entre los propietarios sobre el tamaño y posición de la medianera a edificar. En este segundo supuesto el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.



Dibujo 35

Dibujo 36



SECCIÓN

Dibujo 37

**ARTÍCULO 11.8.6.
CONDICIONES DE
SEGURIDAD FRENTE
AL FUEGO**

1. En el Tipo 2, la edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de 5 m. de ancho que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.
2. Esa banda pavimentada de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos y no podrá ocuparse con aparcamientos, almacenamientos o zonas de carga y descarga.

**ARTÍCULO 11.8.7.
CONDICIONES
PARTICULARES
ESTÉTICAS**

1. Fomento del arbolado:

Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas de estacionamiento.

2. Fachadas:

La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de esta Ordenanza pero en todo caso resulta exigible un tratamiento estético adecuado para la fachada de la edificación y el cerramiento de la parcela.

**ARTÍCULO 11.8.8.
NAVES-NIDO**

En el Tipo 2 se podrán ejecutar pequeñas naves proyectadas en conjunto como una sola edificación que deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. La parcela mínima será mayor de 4.000 m².
2. Cada nave-nido tendrá una dimensión superior a 250 m². y su propio acceso. El viario de acceso a estas naves-nido podrá ser privado y será como mínimo de 12 m de anchura, totalmente libres. En este caso de tener acceso por vía privada, la parcela de la nave-nido no tendrá condición de solar y deberá plantearse como pro indiviso de una parcela mayor que disponga de acceso por vía pública.
3. Se deben resolver las plazas de estacionamiento, las zonas de maniobras y las zonas de carga y descarga dentro de la misma parcela. Se pueden mancomunar estos espacios entre varias parcelas, en cuyo caso deberá quedar inscrita registralmente esta servidumbre.

**SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

**ARTÍCULO 11.8.9.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso industrial.
2. Son usos compatibles:
 - A) En el Tipo 1, una única vivienda por industria de categoría 1ª o 2ª, cuando la superficie construida de la vivienda sea inferior a 300 m².
 - B) Los servicios terciarios en general, excepto:
 - las estaciones de servicio que solo se admiten en edificio exclusivo
 - los servicios funerarios que solo se admiten en el Tipo 2.
 - los Grandes Establecimientos Comerciales con superficie de venta superior a 5000 m²
 - C) Los equipamientos dotacionales, en edificio exclusivo.
 - D) Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.