

**3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES  
DE EDIFICACION EN LOS TERRENOS DESTINADOS A  
PARCELAS PARA USO COMERCIAL E INDUSTRIAL**

3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION EN LOS TERRE-  
NOS DESTINADOS A PARCELAS PARA USO COMERCIAL E INDUSTRIAL.

3.1 COMPOSICION INTERIOR DE LAS PARCELAS

Los elementos que conforman la composición interior de las parcelas -  
son los siguientes:

- A) Bloques representativos
- B) Edificios para naves de almacenaje o fabricación
- C) Espacios libres para aparcamientos y jardines
- D) Construcciones y elementos accesorios.

La definición de cada una de estos elementos se especifica en el apar-  
tado 0 de "Generalidades y terminología de conceptos".

3.2 ALTURAS DE EDIFICACION PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS.

3.2.1 Bloque representativo

- a) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del fren-  
te de fachada será de tres plantas, o doce metros, medidos desde  
la rasante del terreno en el punto medio del frente de fachada -  
hasta la cara inferior del último forjado.
- b) La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m  
permitiéndose un máximo de 3 mts en las plantas superiores y 5 m,  
medidos sobre la rasante del terreno en el punto medio del fren-  
te de fachada, en la planta baja.

- c) No se permitirán sótanos ni semisótanos.
- d) No se admitirán huecos útiles por encima del último forjado.

### 3.2.2 Naves

La altura en las naves se adaptará a las necesidades estructurales y funcionales de las mismas, hasta un máximo de 15 m medidos desde la rasante del terreno hasta el punto más alto de la cubierta.

A efectos del cálculo del volumen edificable, se computará únicamente la altura útil de la nave, medida desde la rasante del terreno hasta la cornisa de la misma, con arreglo a la definición establecida en el apartado 0 de "Generalidades y terminología de conceptos".

### 3.2.3 Elementos y construcciones accesorias

La altura será libre de acuerdo con su función y requerimientos de su diseño, debiendo solicitarse autorización al Comité Ejecutivo del polígono u órgano que en su día lo sustituya para su emplazamiento, sin cuyo informe favorable no podrá concederse la oportuna licencia.

## 3.3 FONDOS EDIFICABLES.

### 3.3.1 Bloque representativo

El fondo edificable máximo permitido para el bloque representativo - en los distintos tipos de parcela se ajustará a las siguientes dimensiones:

111

I D A S A  
INGENIERIA DEL ATLANTICO, S. A.

- a) Parcelas de tipo I: 10 m en el caso de que el bloque representativo se construya adosado por su parte posterior a las naves u otros edificios y 15 m en el caso de ser exento, con iluminación por ambas bandas (fachada frontal y alzado posterior).
- b) Parcelas de tipo II: Se adoptarán los mismos fondos edificables que para las parcelas tipo I, pudiendo ampliarse de manera parcial el fondo en el paramento lateral no adosado, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
- que el bloque representativo ocupe al menos los 1/2 del frente de fachada;
  - que se justifique funcionalmente en el proyecto del edificio, la solución adoptada como un anexo de dicho proyecto, así como las garantías de iluminación;
  - que el retranqueo lateral en la banda en que se amplía el fondo edificable sea superior a 6 m;
  - que la profundidad máxima iluminada lateralmente sea de 7 m.
  - que el Comité Ejecutivo apruebe la solución adoptada.
- c) Parcelas tipo III y IV: Se adoptarán los mismos fondos edificables que para las parcelas tipo I, pudiendo ampliarse parcialmente dichos fondos edificables únicamente cuando las ampliaciones del fondo se localicen en los paramentos laterales y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
- que el bloque representativo ocupe al menos los 1/2 del frente de fachada;
  - que se justifique funcionalmente en el proyecto del edificio la solución adoptada como un anexo de dicho proyecto, así como las

garantías de iluminación.

- que el retranqueo lateral en la banda en que se amplía el fondo edificable sea superior a 6 mts.
- que la profundidad máxima iluminada lateralmente sea de 7 mts.
- que el Comité ejecutivo apruebe la solución adoptada.

d) Parcelas de esquina: en las parcelas de esquina, cuya composición de fachada deberá ajustarse a las posibilidades que se ofrecen en el apartado 3-7 "Composición de frentes de fachada" el fondo edificable máximo permitido será de 10 mts. medidos perpendicularmente a la línea de fachada desde cada punto de la misma/ y hacia el interior de la parcela, en el caso de que la única iluminación exterior provenga de la fachada frontal, por existir edificaciones adosadas al alzado posterior, o de 15 mts. en el caso de que la iluminación exterior provenga tanto de la fachada del frente como del alzado posterior.

### 3.3.2 Naves

El fondo edificable será libre, adaptándose, en cualquier caso, a los retranqueos frontal y de fondo establecidos en el apartado 3-4.

## 3.4 PETRANQUEOS

### 3.4.1 Retranqueo frontal

La fachada principal del bloque representativo se retranqueará un mínimo de 7 mts. contados desde el límite de propiedad situado en el frente de parcela.

En el caso de que la nave forme parte de la fachada principal, ésta deberá retranquearse una longitud igual a la altura útil máxima de la misma, respetándose, en cualquier caso, un retranqueo mínimo de 7 m.

#### 3.4.2 Retranqueos laterales

Se adoptarán los siguientes retranqueos mínimos de acuerdo con los tipos de parcela:

- a) Parcelas tipo I : Se permite la edificación adosada a ambos lados.
- b) Parcelas tipo II: Se permite la edificación adosada a un lado, de acuerdo con la distribución que necesariamente deberá especificarse gráficamente en el proyecto de urbanización.

En la banda exenta, la edificación se retranqueará una distancia - al lindero lateral igual a la mitad de la altura máxima útil de la nave, obligándose, en cualquier caso, a un retranqueo lateral mínimo de 3 m.

#### c) Parcelas tipo III y IV:

- Sólo se permitirá edificación adosada ocasionalmente cuando la parcela colindante lo tenga permitido en el lindero común.
- La edificación deberá retranquearse a cada uno de los linderos laterales, una distancia igual a la mitad de la altura máxima útil de la nave, obligándose, en cualquier caso, a unos retranqueos laterales mínimos de 3 m.

Cuando no se haga uso del permiso de edificar a lindero, se respetará el retranqueo mínimo de 3 m.

#### 3.4.3 Retranqueos en parcelas de esquina

- Para cada una de las parcelas con frente a dos calles, se fijarán en el Proyecto de Urbanización los retranqueos mínimos, que garan

- 3.7.3 En el caso de que pretendan instalarse elementos accesorios y/o auxiliares en el frente de fachada, deberán ser autorizados por el Comité Ejecutivo del Polígono o el órgano que en su día le suceda.
- 3.7.4 No se admitirá la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado en base a ellos la fachada principal de las mismas, considerando ésta como la situada frente a la vía de acceso.
- 3.7.5 En las parcelas de esquina el bloque representativo podrá tener su fachada principal orientada a una de las vías de acceso o a ambas, (excepto en aquéllas en las que exista prohibición de acceso a una de las vías, plano 2.3.1).

En el caso anterior, la línea de edificación adoptará una de las siguientes soluciones de esquina:

- Intersección directa de las alineaciones de fachada orientadas a las dos calles, cuando el ángulo formado por aquéllas, sea superior al 90°. En este caso puede redondearse la esquina del edificio.
- Chaflán, en el caso de que el ángulo formado por las alineaciones de fachada orientados a las dos calles sea inferior a 90°. En este caso, la longitud del chaflán en planta será superior a 10 m.
- Disposición en curva. En este caso la curva será inscrita o interior a la poligonal formada por las alineaciones de fachada orientadas a las vías y un segmento de longitud superior a 10 mts interpuesto entre ambas alineaciones en la zona de convergencia de las mismas.

### 3.8 EDIFICACION PARCIAL

La edificación parcial que se acometa deberá cubrir los porcentajes mínimos que a continuación se indican calculados sobre la superficie de parcela resultante una vez deducidos los espacios correspondientes a -

los retranqueos de fachada, linderos y de fondo, así como someterse al resto de las prescripciones establecidas en las presentes ordenanzas:

- Parcelas tipo I .....	30%
- Parcelas tipo II .....	20%
- Parcelas tipo III .....	15%
- Parcelas tipo IV .....	10%

### 3.9 CERRAMIENTOS

#### 3.9.1 Cierre frontal

- Se podrán cercar frontalmente las parcelas.
- La altura máxima permitida para la valla es de 2,50 m. sobre la rasante del terreno.
- El cierre frontal será diáfano, permitiéndose basamento macizo siempre que su altura no supere los 0,50 m. sobre la rasante del terreno.
- En las parcelas de esquina los cerramientos orientados a los viales serán de tipo frontal.

#### 3.9.2 Cerramientos laterales y de fondo

En los linderos que no se construya a límite de propiedad se deberán cercar obligatoriamente las parcelas en sus límites laterales y de fondo. Únicamente se permitirá suprimir las cercas laterales y de fondo cuando por existir mutuo acuerdo entre los dos propietarios de las parcelas colindantes, lo autorice el Comité Ejecutivo del Polígono.

La obligación de cercar un lindero corresponde al primero de los dos propietarios colindantes que construya. La cerca podrá tener una altura máxima de 2,50 m. y el diseño de la misma figura en el plano 2.3.2. El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamentos macizos de fábrica. Con objeto de respetar la altura máxima de 2,50 m./ se escalonará la cerca cuando los accidentes del terreno acusen dife

rencias de cotas superiores a 1 metro.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrán por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle/ la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachadas, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite con los que las diferencias de cota sea mayor de 1 metro.

En el caso de que dos propietarios colindantes, decidan, de mutuo acuerdo, no cercar lateralmente sus parcelas, con el tipo de valla previsto en este Plan Parcial, éstos podrán sustituir el cerramiento artificial por arbolado, setos, etc., pudiendo utilizar el espacio obtenido por los retranqueos laterales de ambas parcelas colindantes de forma conjunta.

En las parcelas situadas en la margen derecha de la carretera Monforte-Sober (sentido Monforte-Sober) las características de los cerramientos orientados a dicha carretera serán de tipo frontal.

### 3.10 ACCESOS A LAS PARCELAS

- 3.10.1 Se prohíbe situar los accesos a las parcelas en aquellos emplazamientos que no dispongan de visibilidad suficiente o que por su proximidad a intersecciones puedan entorpecer la maniobrabilidad en las mismas. Dichos lugares, con el fin de que resulte manejable la aplicación de esta ordenanza, se representan gráficamente en el plano 2.3.1.

- 3.10.2 Los accesos a las parcelas deberán disponerse con la amplitud suficiente para permitir la maniobrabilidad de los vehículos de mayor tamaño que razonablemente se prevean en función de la actividad a desarrollar.
- 3.10.3 En todo caso, el Comité Ejecutivo deberá autorizar o dar el visto bueno al diseño del acceso previamente a su ejecución.

**4 . ORDENANZAS REGULADORAS DE USOS Y  
CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE LOS  
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL**

4. ORDENANZAS REGULADORAS DE USOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE LOS -  
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

4.1 COMPOSICION DE LA ZONA DESTINADA A SERVICIOS

Comprende las edificaciones necesarias para el establecimiento de los/ servicios de interés público y social del polígono.

4.2 ALTURAS DE LA EDIFICACION

Se permitirá una altura máxima de tres plantas o doce metros, medidos/ desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del último forja - do.

La altura mínima libre de planta baja será de 3 mts. y en las plantas/ superiores de 2,50 mts.

No se admitirán huecos útiles por encima del último forjado.

4.3 FONDOS EDIFICABLES

El fondo máximo edificable, medido perpendicularmente a la fachada - principal será de 15 mts., exigiéndose iluminación natural tanto en la fachada principal como en el alzado posterior.

4.4 RETRANQUEOS

Los edificios representativos del conjunto de servicios comunes se localizarán gráficamente en el proyecto de urbanización.

Estos edificios se retranquearán una distancia mínima a linderos de - parcelas edificables de 10 mts.

#### 4.5 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida será de 3 m<sup>3</sup>./m<sup>2</sup>. de volumen edificado sobre el total de la superficie de la zona asignada a estos servicios en el plano de zonificación.

**5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES  
DE EDIFICACION DE LOS ELEMENTOS Y  
CONSTRUCCIONES ACCESORIAS**

5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION DE LOS ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES ACCESORIAS

Estas ordenanzas afectan a los elementos y construcciones auxiliares o accesorias necesarias para el funcionamiento de las distintas industrias o naves de almacenaje.

5.1 ALTURA

La altura será libre de acuerdo con su función y diseño, debiendo solicitarse autorización para su emplazamiento al Comité Ejecutivo del Polígono u órgano que en su día lo sustituya.