

NORMA ZONAL M.I.

SECTOR S-28. VILLALONQUÉJAR IV

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

1. Ámbito y características

- Corresponde a la áreas en cuya denominación se indica M.I.
- La tipología edificatoria responde, en general, a la de industria en edificio aislado.
- El uso característico es el Industrial.

2. Obras admisibles

- Son admisibles todo tipo de obras en los edificios, las de demolición parcial o total y las de nueva edificación.

3. Condiciones de la nueva edificación

A. Alineaciones

- Son las definidas en el plano de ordenación.

B. Condiciones de parcelación

- A efectos de la parcelación inicial y de posteriores actuaciones se establecen las siguientes condiciones de las parcelas:
 - Superficie mínima de la parcela: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - Lindero frontal mínimo: treinta (30) metros. Deberá tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de treinta (30) metros.
 - La agrupación de parcelas para constituir otra de mayores dimensiones estará condicionada a la utilización de la edificabilidad para unificar la actividad en la parcela resultante.

C. Posición de la edificación

- El retranqueo de la edificación a los linderos laterales y de fondo será, como mínimo, de cinco metros (5,00 m). Dentro de este retranqueo podrán situarse instalaciones de infraestructura auxiliares siempre y cuando permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.
- El retranqueo de la edificación al frente de la parcela a vía pública será, como mínimo, de quince metros (15,00 m). Dentro de este retranqueo y exterior al cerramiento de la parcela deberá existir una banda verde cinco metros (5,00 m) de ancho, con las características que se definen en el siguiente apartado.
- Cuando en una parcela existan varias construcciones con paramentos enfrentados a los que abran huecos, la separación entre paramentos deberá cumplir las condiciones de patio de parcela de las Normas Generales.

D. Protección del paisaje urbano

- La banda verde de 5 m. de ancho situada al frente de cada parcela deberá estar ajardinada y tendrá arbolado de una densidad mínima de un ejemplar cada 30 m². Dicha banda deberá estar dotada del correspondiente riego automático y tendrá las especies arbóreas que defina el Proyecto de Urbanización. El coste del mantenimiento en óptimas condiciones de dicha banda ajardinada de cinco metros deberá ser por cuenta del propietario de cada una de las parcelas. Esta banda no será obligatoria en los casos en que el frente de la parcela coincida con una parcela de espacio libre público (EVL).
- Las instalaciones de uso privado (agua, electricidad, telecomunicaciones, gas, etc.) se situarán dentro del cerramiento de las parcelas.
- Únicamente las construcciones vinculadas a los servicios urbanos de uso público podrán situarse dentro de la parcela sobre la banda verde de 5 m.

E. Vallado

- El vallado de la parcela en frentes a viario público se formará con un basamento macizo de fábrica u hormigón visto cuya altura media será de 50 cm. En rasantes con pendiente acusada se formarán escalones con altura mínima de 40 cm y la máxima de 100 cm. Hasta la altura media de 2,20 m se dispondrá cerramiento diáfano de cerrajería formado por trama de barras de acero liso de 6 mm de diámetro, formando cuadros de 10x10 cm. Los soportes verticales serán de acero. Se prohíben pilastras de hormigón o fábrica, salvo cuando sea preciso para empotrar registros de instalaciones. Las diferencias entre las rasantes interiores y exteriores se resolverán mediante ataludamiento de la franja ajardinada. Se adjunta detalle tipo del cerramiento.
- En el resto de linderos con otras parcelas, espacios verdes libres, caminos, arroyos, etc. se dispondrá de un cerramiento formado por un basamento macizo de fábrica u hormigón visto, de 50 cm de altura media, sobre el que se dispondrá una cerca de tela metálica o cualquier otro material permeable de superior calidad y diseño, hasta alcanzar una altura media de 2,20 m.

F. Ocupación

- La ocupación máxima viene definida por los retranqueos fijados en el apartado C.

G. Edificabilidad

- La superficie máxima edificable será de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado (0,8 m²/m²) de parcela edificable.

H. Altura de edificación

- La altura de las naves de fabricación y almacenaje quedará únicamente limitada por las necesidades propias de cada industria.

I. Altura de pisos

- La altura libre de pisos será igual o superior a dos metros con setenta centímetros (2,70 m).

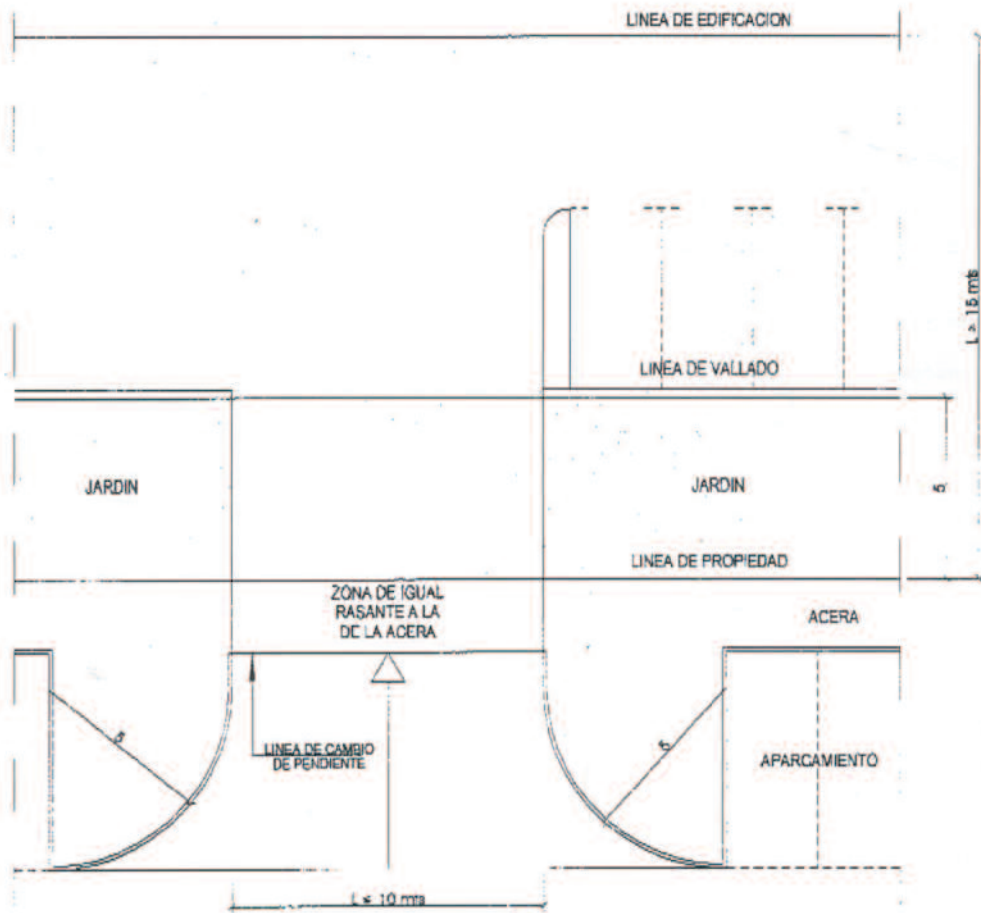
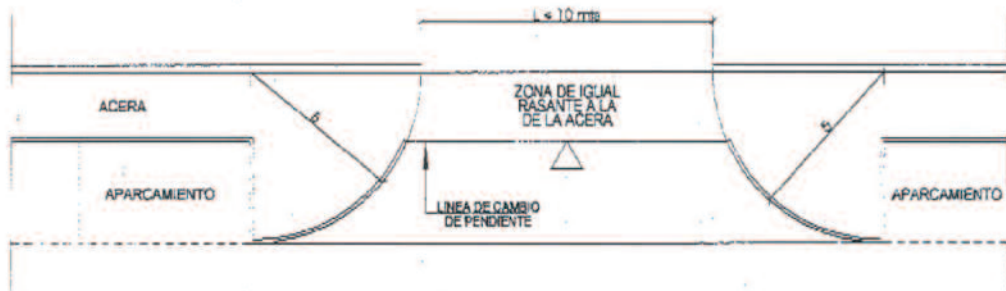
J. Dotación de aparcamiento

- Se dispondrán en el interior de cada parcela estacionamientos de uso privado a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificados.
- Se dispondrán en el interior de las parcelas estacionamientos públicos a razón de uno por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) edificados.
- A los efectos de cómputo de plazas de aparcamiento se entenderá que una plaza de vehículo de carga equivaldrá a 10 plazas de vehículos ligeros, estableciéndose un máximo de 25% de plazas de este tipo.
- Se prevé al menos un 15% de la reserva de plazas de aparcamiento para vehículos grandes (Art. 1.4.10 del PGOU) y una plaza por cada 40 o fracción adicional para personas con movilidad reducida (Art. 15 de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León).

4. Usos compatibles

- **Residencial:** Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al uso industrial, no supere los ciento veinticinco metros cuadrados (125m²) de superficie construida y cumpla todos los requisitos establecidos en la normativa para este uso, con un máximo de una vivienda por industria.
- **Terciario:** Se admite en la clase de oficinas cuando sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificable.
- **Dotacional:** En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

ANEXO N° 1. GRÁFICOS



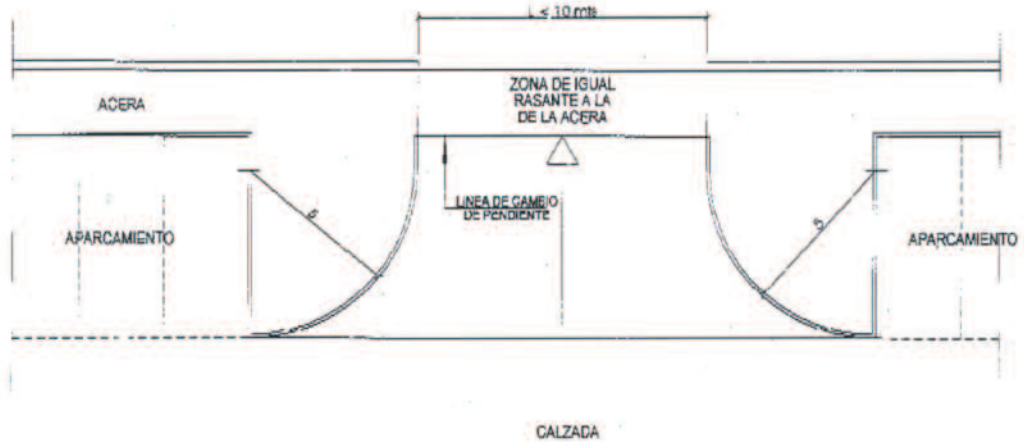
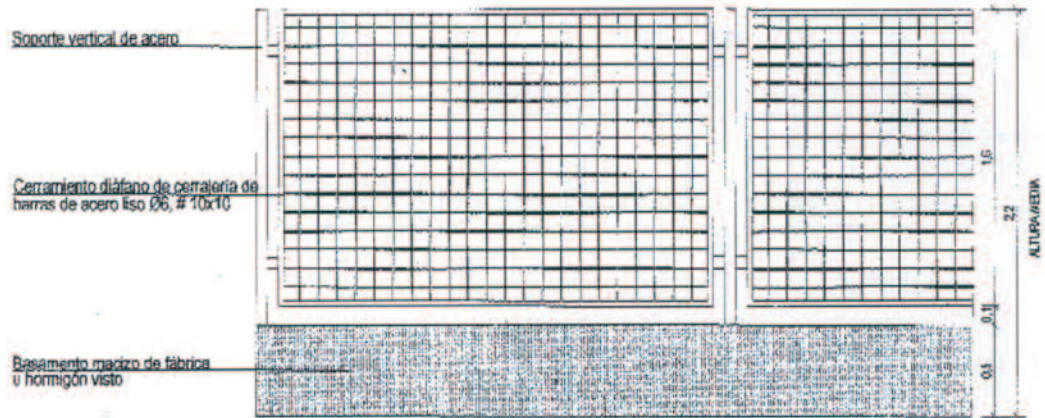


FIGURA - 3



En rasantes con pendiente acusada se formarán escalones con altura mínima de 40 cms y máxima de 100 cms
RAL 7012

DETALLE DE CERRAMIENTO

FIGURA - 4