

2.5. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

ORDENANZA N° 1: PRODUCTIVO TIPO 1

2.5.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de ordenación.
2. La composición de las edificaciones será libre, cumpliendo las condiciones señaladas en esta Ordenanza.

2.5.2. Uso característico

El uso característico es el de industria-almacenaje y comercial en categoría III.

2.5.3. Usos compatibles

Son compatibles los siguientes usos:

- a) Oficinas
- b) Comercial en las restantes categorías
- c) Dotacional en sus diversos usos pormenorizados
- d) Aparcamiento
- e) Infraestructuras
- f) Servicios del Automóvil

2.5.4. Usos prohibidos

Todos los no señalados en las relaciones anteriores como característicos o compatibles.

2.5.5. Condiciones de las parcelas

A efectos de segregación o parcelación la parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: 40 metros
- b) Superficie mínima de parcela: 5.000 metros cuadrados

No se establecen condiciones de parcela mínima a efectos de división horizontal de la propiedad.

2.5.6. Posición de la edificación

1. Las alineaciones interiores señaladas en los planos tienen carácter de alineaciones máximas que no podrán ser rebasadas por la edificación.
2. Los retranqueos mínimos de la edificación serán:
 - a) A frente de parcela: 10 metros
 - b) A los restantes linderos, la mitad de la altura a cornisa de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros, que será de quince (15) metros en la zona colindante con la isla de Morero, según se refleja en el plano n° 3.3 hoja 2 de 2.
3. La edificación podrá situarse en posición medianera a uno o ambos linderos colindantes siempre que:
 - a) Lo sea como resultado de estudio de detalle o proyecto unitario, o media escritura de acuerdo con el propietario colindante.
 - b) La condición se inscriba en el registro de la propiedad como servidumbre de ambos colindantes; servidumbre que no desaparecerá en tanto subsista cualquiera de las dos edificaciones; y
 - c) Se garanticen condiciones adecuadas de acceso de vehículos de emergencia a todo el perímetro del conjunto de edificación resultante.
4. La separación mínima entre edificios independientes situados en una misma parcela será de igual a la mayor de las alturas de cornisa de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros.

2.5.7. Ocupación de la parcela

La superficie máxima ocupable de la parcela será del 62,40 %.

2.5.8. Edificabilidad

La edificabilidad neta máxima del área sujeta a esta ordenanza se establece en ciento sesenta y cuatromil cuatrocientas ochenta y nueve con cincuenta y dos (164.489,52) metros cuadrados, lo que supone un índice de edificabilidad de (0,624) m²/m²..

2.5.9. Dimensiones de la edificación

1. La edificación podrá organizarse en un cuerpo único no estando sometido su desarrollo a ninguna limitación en cuanto a longitud, siempre que no sean sobrepasadas las alineaciones máximas.
2. La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas (B ++ 2).
3. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en diez (10) metros.
4. La altura máxima total se establece en trece (13) metros. Por encima de ella tan sólo se admitirán elementos complementarios de la edificación como maquinaria, rótulos, ornamentos, lucernarios, etc.
5. Se permitirá la superación de las referidas alturas en aquellos casos en que la naturaleza de la actividad productiva exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto, y con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, será aplicable la altura requerida.

2.5.10. Dotación de aparcamiento

Sin menoscabo de la condiciones específicas señaladas para cada uno de los usos, se construirá un mínimo de cero con setenta y cinco (0,75) plazas de aparcamiento por cada 100 m de superficie construida.