

ORDENANZA ZU-I

Texto modificado y refundido

Art. 12. ORDENANZA ZU-I

Art. 12.1. Definición

Regula la edificación en las zonas calificadas con uso característico industrial.

Art. 12.2. Clasificación:

Se establecen los siguientes grados, en función del tamaño de parcela:

- INDUSTRIA PEQUEÑA: parcela con superficie menor de 2.000 m².
- INDUSTRIA MEDIA: parcela con superficie comprendida entre 2.000 m². (incluida esta) y 5.000 m².
- INDUSTRIA GRANDE: parcela con superficie comprendida entre 5.000 m² (incluida esta) y 50.000 m².
- INDUSTRIA ESPECIAL: parcela con superficie igual o superior a 50.000 m².

Art. 12.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen de la edificación y el suelo:

12.3.1. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente. Se admite la apertura de nuevas vías, con anchura mínima de 15 m., en cuyo caso las parcelas netas, a efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, serán las resultantes después de la apertura.

12.3.2. Altura de la edificación

La altura máxima permitida es de 12,50 m. (excepto en grado INDUSTRIA PEQUEÑA, que será de 10,00 m.) y tres plantas.

No tendrán que cumplir dicha altura máxima los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento requirieran mayor altura (puentes grúas, depósitos, chimeneas y similares).

Excepcionalmente, para uso productivo almacén en todas sus categorías, se permite superar esta altura, disminuyendo la ocupación de forma que el volumen total no supere el que resultaría con altura máxima de 12,50 m.

Los distintos niveles que se alcancen con sistemas de almacenamiento mecanizado no se considerarán plantas, al único efecto del cómputo de número de alturas máximo establecido en este artículo.

En grado INDUSTRIA ESPECIAL se permite la construcción de edificaciones singulares de hasta 60 m. de altura con un máximo de 15 plantas, disminuyendo la ocupación en forma que el volumen total no supere el que resultaría con altura máxima de 12,50 m.

12.3.3. Aprovechamiento

Urbanístico.- Es la capacidad del sólido definido por las disposiciones sobre ocupación y altura.

Tipo.- Es el resultado de aplicar sobre la parcela neta una edificabilidad de 1,00 m²/m² de uso característico industrial.

Patrimonializable.- Si se trata de parcelas resultantes del desarrollo de Unidades de Actuación en que el aprovechamiento correspondiente a la Administración hubiera sido localizado en parcelas específicas, igual al tipo. En el resto de los casos, en función del grado de consolidación según lo dispuesto en la LOTAU.

12.3.4. Fachada mínima

La fachada mínima se establece en función del grado y será de 12 metros para PEQUEÑA INDUSTRIA, 20 m. para INDUSTRIA MEDIA y 30 m. para INDUSTRIA GRANDE e INDUSTRIA ESPECIAL.

No será exigible la condición de fachada mínima a aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor del POM tengan constituida servidumbre de paso a través de otras parcelas.

12.3.5. Fondo máximo

No existe más limitación de fondo que la que se deriva de la aplicación de las disposiciones sobre retranqueos.

12.3.6. Ocupación

La ocupación máxima de parcela se establece en función del grado y será del 60% en INDUSTRIA MEDIA, GRANDE y ESPECIAL; y 70% en INDUSTRIA PEQUEÑA.

Independientemente del grado de la ordenanza, en los casos de comunidades de propietarios, las calles de acceso a las diferentes industrias de una misma parcela tendrán las dimensiones adecuadas para el tránsito de vehículos pesados.

En parcelas afectadas por expropiaciones de viario el porcentaje de ocupación se calculará respecto a la parcela inicial.

12.3.7. Parcela

a) Tamaño.

- *Mínima*.- La parcela mínima se establece en función del grado de la ordenanza y será:

INDUSTRIA PEQUEÑA:	1.000 m ²
INDUSTRIA MEDIA:	2.000 m ²
INDUSTRIA GRANDE:	5.000 m ²
INDUSTRIA ESPECIAL:	50.000 m ²

- *Máxima*.- No se establece limitación de parcela máxima siempre que se respete el viario previsto en el P.O.M. o en los planes parciales que lo desarrollen.

A partir de la parcela existente podrán obtenerse parcelas de menor tamaño por simple parcelación, cuando todas las parcelas resultantes cumplan todas y cada una de las condiciones exigidas en el presente artículo.

Además podrán constituirse complejos inmobiliarios en régimen de comunidad de propietarios. Si para ello fuera necesaria la apertura de nuevas calles, estas se podrán autorizar siempre que:

- Tengan un ancho mínimo de 15 m.
- Se garantice la maniobrabilidad de cualquier tipo de vehículo.
- Tengan la consideración del elemento común en la división horizontal.

b) Forma.

Para que la parcela de nueva creación sea edificable, deberá poderse inscribir en su interior un círculo de diámetro 12 m. en INDUSTRIA PEQUEÑA, 20. m en INDUSTRIA MEDIA y 40 m. en INDUSTRIA GRANDE e INDUSTRIA ESPECIAL.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

Un árbol por cada 150 m² de parcela no ocupable por la edificación o por instalaciones inherentes al tipo de industria del que se trate. Las plantaciones estarán dotadas de algún sistema de riego automático por goteo.

d) Separación entre edificios.

Será de 6 m. (seis metros) salvo en edificaciones adosadas.

e) Edificación bajo rasante.

Se permite la construcción de plantas bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que la edificación sobre rasante.

f) Cerramiento.

La altura de la franja opaca no será superior a los 0,70 m. en fachada y de 2,00 m. en el resto de linderos. Por encima de esta altura podrán colocarse setos, rejas, o alambradas hasta una altura máxima de 3,00 m.

La altura mínima de dicho vallado será de 0,70 m., estará ejecutado con materiales resistentes al impacto por vehículos y el número de accesos quedará limitado a aquellos que sean estrictamente necesarios para el correcto flujo de vehículos entre los viales y el interior de las parcelas. Para ello, en cada solicitud de licencia que contemple la ejecución o la modificación de vallados y accesos, se adjuntará un estudio de tráfico, en el que se marquen las bandas de rodadura, radios de giro, señalización horizontal y vertical, etc.

Las puertas, tanto de peatones como de vehículos, no podrán ser opacas por encima de esos 0,70 m.

g) Frente continuo edificado.

Será como máximo de 150 m., salvo en el caso de una sola industria cuando por exigencias funcionales se requiera mayor dimensión.

En consecuencia, en las naves logísticas existentes a la entrada en vigor de esta disposición, con dimensiones superiores a 100 m. en alguno o en todos sus frentes, cuya excepcionalidad fue autorizada en la correspondiente licencia de construcción, se entenderá autorizable la división funcional de la nave para varios operadores logísticos.

h) Tipología.

En industria pequeña se admiten las edificaciones aisladas y pareadas, en el resto tan solo las aisladas.

12.3.8. Retranqueos

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

a) *A fachada.*- El mayor entre:

- 5 m. en pequeña industria y 10 m. en el resto.
- $H/3$ siendo "H" la altura del edificio medida según se establece en las Ordenanzas Generales

b) *A linderos.*- El mayor entre:

- 3 m. en pequeña industria y 5 m. en el resto.
- $H/3$ siendo "H" la altura del edificio medida según se establece en las Ordenanzas Generales

Las edificaciones existentes con altura superior a 15,00 m; construidas de acuerdo a licencia, no tienen que cumplir mayor retranqueo a lindero del existente, siempre y cuando no se modifiquen los parámetros urbanísticos que sirvieron para el otorgamiento de dicha licencia.

Art. 12.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se señalan en las Ordenanzas generales.

- ***Usos y actividades permitidos en el espacio de retranqueos.-***

A ALINEACIÓN EXTERIOR:

Permitido:

- Carga y descarga. (*)
- Ajardinamiento. (*)
- Aparcamiento. (*)
- Paso de vehículos. (*)
- Centros de transformación en superficie. (*)(**)
- Depósitos de agua y casetas de bombas para protección contra incendios. (*)(**)
- Marquesinas de aparcamiento. (*)(**)

No permitido:

- Almacenamiento.
- Instalaciones auxiliares, excepto las expresamente permitidas.
- Construcciones auxiliares, excepto las expresamente autorizadas.
- Depósitos de residuos.

A LINDEROS LATERALES Y TRASERO:

Permitido:

- Carga y descarga. (*)
- Ajardinamiento. (*)
- Aparcamiento. (*)
- Paso de vehículos. (*)
- Instalaciones auxiliares (*).

- Almacenamiento (*).
- Centros de transformación en superficie (*)(**).
- Depósitos de agua y casetas de bombas para protección contra incendios(*)(**).
- Marquesinas de aparcamiento (*)(**).

(*) Deberán dejar un paso libre que cumpla todas y cada una de las condiciones exigibles a los viales de aproximación de los vehículos de bomberos, a los que se refiere el apartado 1.1 del DB SI-5 del Código Técnico de la Edificación.

(**) Los centros de transformación, marquesinas de aparcamiento, casetas de bombas, depósitos de agua, etc. necesarios para el desarrollo de la actividad no computaran a efectos de ocupación ni de aprovechamiento.

- ***Uso predominante.-***

Productivo.- Las instalaciones incluidas en la categoría D deberán ir precedidas de un estudio de impacto sobre la zona residencial, además del de impacto ambiental que fuera preceptivo.

Terciario: *Comercial*: En categorías C-7 y C-8.

Red Vial y de comunicaciones: En sus categorías AP-4 y AP-5.

- ***Usos compatibles en edificio exclusivo.-***

Red Vial y de comunicaciones: Estaciones de Servicio.

Terciario: *Oficinas*: Se permiten en parcelas situadas en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como en las situadas en el frente de dicha carretera.

Terciario: *Comercial*: En categoría C-3 y C-4 se permiten en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como en las situadas en el frente de dicha carretera.

Terciario: *Hotelero*: Se permiten, en vías de acceso de la N-II y vías de servicio de dicha carretera, todos los establecimientos hoteleros incluidos en el artículo 4. *Clasificación*, del Decreto 4/1992 de 28 de Enero, por el que se modifica el Decreto 4/89 de 16 de enero, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros, DOCM 5 de Febrero, a excepción de los Hoteles-Apartamentos de cinco, cuatro, tres, dos y una estrella.

Dotacional: *Administrativo*: en sus categorías A-2 y A-5.

Además se autorizarán, sin limitación de superficie, los Centros de Formación e investigación ligados al uso industrial.

- ***Usos complementarios.-***

Los ligados funcionalmente al uso principal.

- ***Usos compatibles compartidos.-***

(Ver cuadro adjunto.)

La suma de la superficie construida de los usos compatibles compartidos no podrá ser superior al 30% del aprovechamiento de la parcela.

En las edificaciones especiales autorizadas en las parcelas de industria especial, no será de aplicación esta excepción, pudiendo destinarse el total del aprovechamiento del edificio a usos compatibles.

Art. 12.5. Aparcamientos

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos del uso característico, además de las reservas exigidas para el resto de los usos en las Ordenanzas Generales.

Para restaurantes y cafeterías en parcelas industriales se deberá reservar en el interior de la parcela una plaza de aparcamientos por cada 15 m² construidos de instalación de uso público.

MODIFICACIÓN N.º. 5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL – ORDENANZA ZU-I
(Texto modificado y refundido)

Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior a la baja	Espacio libre parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial				
	Deportivo				D (Cd. 5ª)
	Docente				
	Religioso				
	Sanitario		S-3, S-5		
	Serv. Admtvos.		A-1,A-2, A-5	A-1,A-2,A-5	
	Sociocultural				
PRODUCTIVO	Almacenes				
	Industrial				
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP-2	AP-2, AP-4, AP-5,	AP-3	AP-1
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda		(Cd. 8ª)		
TERCIARIO	Comercial		C-1, C-2 y C-3 (Cd. 7ª)		
	Espectáculos				
	Hotelero				
	Hostelero		HO-3, HO-1		
	Oficinas				

Para condiciones de compatibilidad de usos ver Art. 5 de estas Normas.