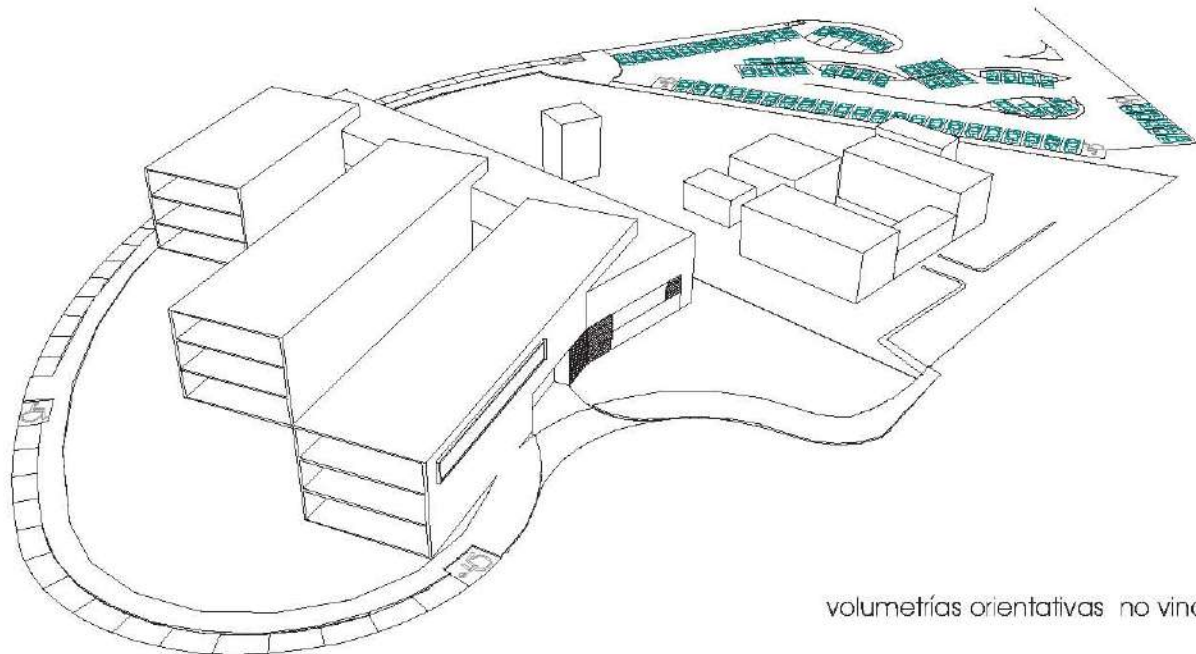


-  zona C-1
-  área de movimiento de la edificación
-  zonas libres a ordenar

esquema de planta e 1:1.500



volumetrías orientativas no vinculantes

terciario-comercial

subzona C-1

CONDICIONES DE USO

- * USO DOMINANTE: COMERCIAL (AGRUPACIÓN COMERCIAL O GRAN SUPERFICIE) SEGÚN LAS CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN LA EDIFICACIÓN DE ESTAS NORMAS DE EDIFICACIÓN.
- * USOS COMPLEMENTARIOS: APARCAMIENTO, 1 PLAZA/100 M² CONSTRUIDOS.
- * USOS COMPATIBLES: LÚDICO-RECREATIVO, OFICINAS.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

posición	ocupación	forma y volumen	edificabilidad
<ul style="list-style-type: none"> * DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS: - 55 M HASTA LA LÍNEA DE ALAMBRADA DE RENFE - 10 M EN EL FRENTE A LA SE-117. - 5 M EN EL RESTO (INCLUIDA LA PARCELA DEL SIPS-1) 	<ul style="list-style-type: none"> * OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE – 75%. * OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE – 100% Y SOLO CON USO PARA GARAJE Y/O INSTALACIONES PROPIAS DEL EDIFICIO (EN ESTE CASO LOS APARCAMIENTOS EXIGIDOS PODRÁN IR BAJO RASANTE). LA OCUPACIÓN BAJO RASANTE NO COMPUTARÁ A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD. * SE ORDENARÁ LA ZONA LIBRE CONJUGANDO LA ZONA DE APARCAMIENTOS CON ÁREAS AJARDINADAS Y PAVIMENTADAS. * APARCAMIENTOS: SERÁ OBLIGATORIO RESOLVER, EN LA SUPERFICIE DE LA PARCELA O EN SÓTANO, EL APARCAMIENTO PARA TURISMOS A RAZÓN DE 1 PLAZA CADA 100 M² CONSTRUIDOS. 	<ul style="list-style-type: none"> * TIPOLOGÍA: EDIFICACIÓN AISLADA. * ALTURA MÁXIMA – 3 PLANTAS (P. BAJA + 2) SOBRE RASANTE Y 12 M, MEDIDOS EN EL PUNTO MÁS BAJO DE LA PARCELA. * LA ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PLANTA SERÁ DE 2'7 M. 	<ul style="list-style-type: none"> * EDIFICABILIDAD MÁXIMA – 1'40 M²/M²S SOBRE PARCELA NETA. * LOS SOPORTALES, PLANTAS DIÁFANAS, GALERÍAS, MARQUESINAS Y ESTRUCTURAS SIMILARES NO COMPUTARÁN A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD AUNQUE SÍ A EFECTOS DE OCUPACIÓN.

- estéticas:
- * SERÁ OBLIGATORIO EL CERRAMIENTO TIPO DE PARCELA, PROYECTADO PARA TODO EL PARQUE INDUSTRIAL (VER FICHA PARA CERRAMIENTO TIPO) EN SUS DOS VERSIONES: CERRAMIENTO DE FACHADA O FACHADAS COLINDANTES CON VIAL O ESPACIO PÚBLICO; SERÁ EL TIPO A; CERRAMIENTO TRASERO DE PARCELAS TIPO B (QUE NO DE A ESPACIO PÚBLICO).
 - * EN LA PARTE FRONTAL O LATERAL DE PARCELA QUE DÉ A ESPACIO PÚBLICO Y POR DETRÁS DEL CERRAMIENTO TIPO A SE EXIGIRÁ LA PLANTACIÓN Y CONSERVACIÓN DE UN SETO VIVO DE AL MENOS 1'5 M DE ALTURA.
 - * NO OBSTANTE, SE PODRÁ DISEÑAR UN CERRAMIENTO DE CARACTERÍSTICAS DISTINTAS A LAS RESEÑADAS, SIEMPRE Y CUANDO SE HAGA UN ESTUDIO DETALLADO DEL MISMO EN CUANTO A ENTORNO, MATERIALES, ETC..
 - * TODAS LAS FACHADAS LATERALES O TRASERAS QUE ESTÉN LÍMITROFES A ESPACIO PÚBLICO O AL LÍMITE DEL ÁREA DE ACTUACIÓN, SERÁN TRATADAS COMO FACHADAS PRINCIPALES.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- * LA PARCELA SE CONSIDERA UNA ÚNICA UNIDAD EDIFICATORIA.
- * EN EL CASO DE PREVER UNA POSIBLE DISTRIBUCIÓN DE HETEROGÉNEA DE PIEZAS EDIFICATORIAS SE PLANTEARÁ LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE PARA TODA LA MANZANA CON EL FIN DE ORDENAR VOLÚMENES, ALINEACIONES, ALTURAS..

OTRAS

- * PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: ACTUACIÓN DIRECTA SOBRE EL SOLAR.
- * EL/LOS PROYECTOS A REALIZAR ESTUDIARÁN EL TRÁFICO, ACCESO Y CIRCULACIÓN EN EL INTERIOR DE LA PARCELA.
- * SE EXIGE LA OBLIGATORIEDAD DE ORDENAR LAS ZONAS DE APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA CON UN MÍNIMO DE 1 APARCAMIENTO/100 M² CONSTRUIDOS.