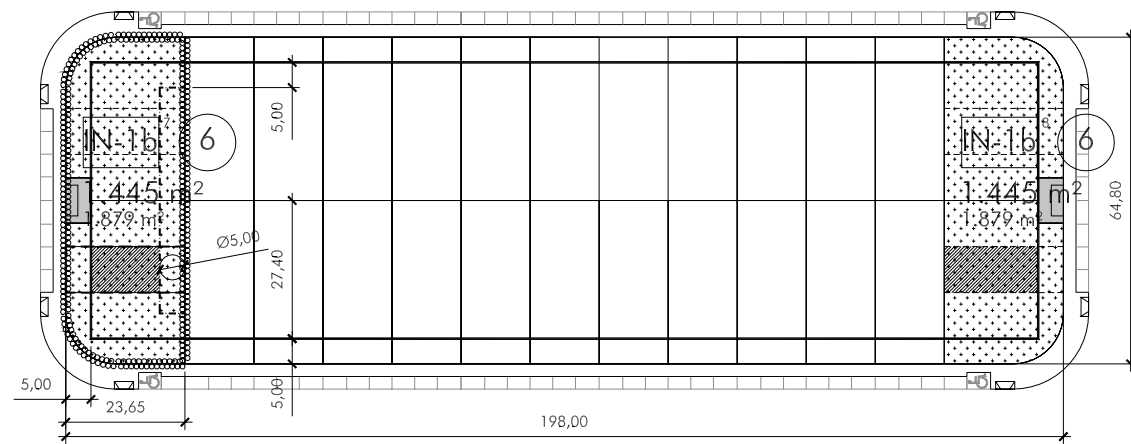


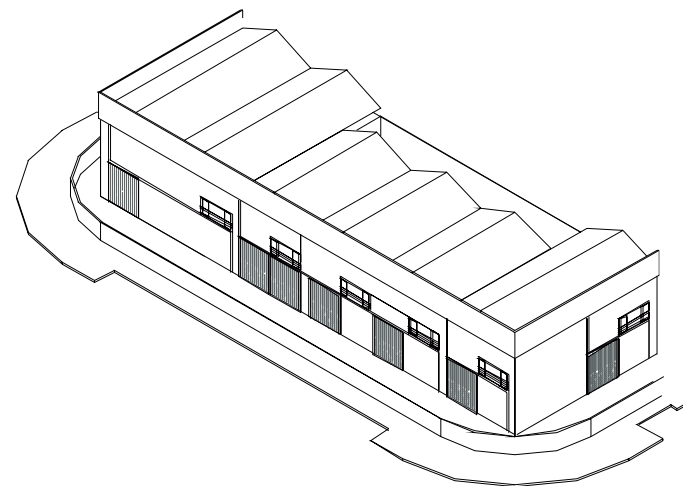
usos lucrativos

industrial

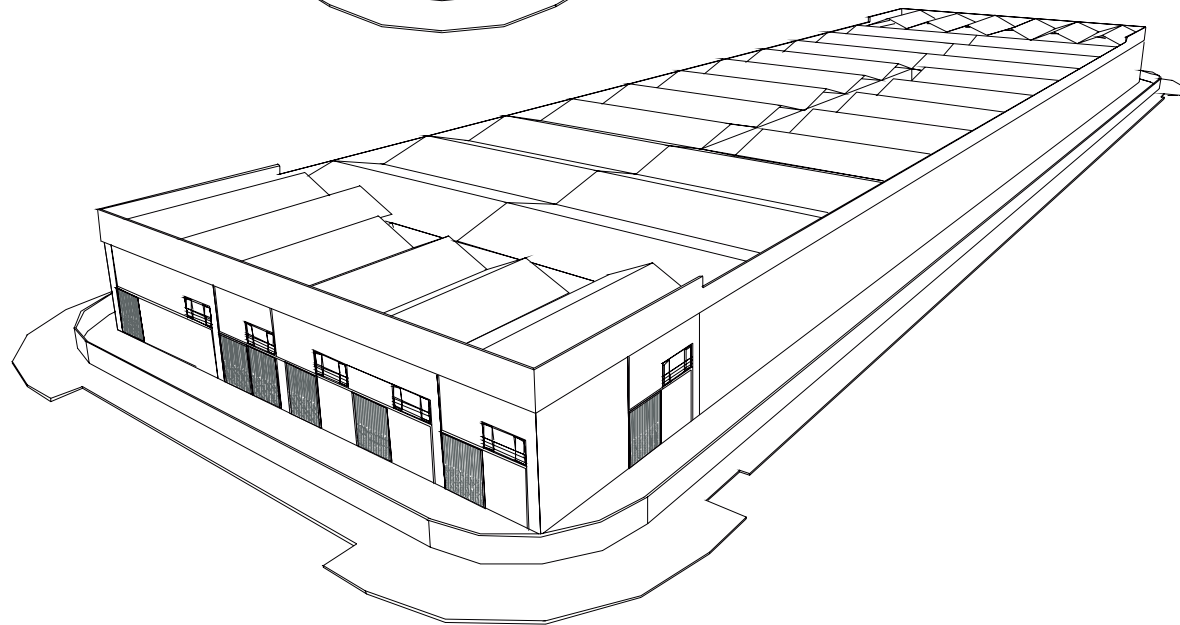
subzona IN-1b



- zona IN-1b
- zonas ocupables (máxima y mínima)
- alineación obligatoria de la edificación (retranqueo de 5 m)
- espacio reservado para transformadores eléctricos
- agregación máxima de parcelas
- unidad parcelaria mínima: 190 m²



esquema de planta (manzana tipo) e 1:1.500



volumetría orientativa no vinculante

CONDICIONES DE USO

- * USO DOMINANTE: INDUSTRIAL SEGÚN LAS CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN LA EDIFICACIÓN DE ESTAS NORMAS DE EDIFICACIÓN.
- * USOS COMPLEMENTARIOS: APARCAMIENTO, 1 PLAZA/200 M² CONSTRUIDOS.
- * USOS COMPATIBLES: OFICINAS EN ENTREPLANTA, COMERCIAL PARA VENTA DIRECTA OCUPANDO EL BAJO DE LA ENTREPLANTA.
- * USOS PROHIBIDOS: BARES CON MÚSICA, DISCOTECAS, ETC... ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA INDUSTRIA DEL OCIO.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

posición	ocupación	forma y volumen	edificabilidad
<ul style="list-style-type: none"> * LA EDIFICACIÓN SE RETRANQUEARÁ OBLIGATORIAMENTE EN UN TOTAL DE 5 M EN AMBOS FRENTES DE PARCELA (A EXCEPCIÓN DE LA ESQUINA CURVA DE LA PARCELA). EL RETRANQUEO SE RESOLVERÁ MEDIANTE UN PATIO DELANTERO DE ACCESO Y APARCAMIENTO, TRATADO SEGÚN SE EXPONE EN LAS CONDICIONES ESTÉTICAS. 	<ul style="list-style-type: none"> * OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE SERÁ LA DERIVADA DE LOS RETRANQUEOS EXIGIDOS. * 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. * APARCAMIENTOS: SERÁ OBLIGATORIO RESOLVER EN LA SUPERFICIE DE LA PARCELA O EN SÓTANO. EL APARCAMIENTO PARA TURISMOS A RAZÓN DE 1 PLAZA CADA 200 M² CONSTRUIDOS. 	<ul style="list-style-type: none"> * TIPOLOGÍA: EDIFICACIÓN ADOSADA. * ALTURA MÁXIMA= P. BAJA + 2 SOBRE RASANTE Y 12 M, MEDIDOS EN EL EJE DE LA PARCELA. SE PERMITIRÁ COMO ALTURA MÁXIMA 20m, SIEMPRE QUE SE ACOMETA LA ACTUACIÓN SOBRE LA MANZANA COMPLETA Y JUSTIFICÁNDOSE LA NECESIDAD DE LA ALTURA POR LA INDUSTRIA O ACTIVIDAD A IMPLANTAR. * PATIO DE PARCELA: SE PERMITE UN PATIO DONDE PODER UBICAR MAQUINARIA O INSTALACIONES. SOLO SE PERMITIRÁN PATIOS DONDE SE PUEDA INSCRIBIR UNA CIRCUNFERENCIA DE 5 M DE DIÁMETRO. DICHO PATIO NO PODRÁ EXTENDERSE HASTA LA FACHADA DEBIÉNDOSE RESPETAR UNA FRANJA EDIFICADA MÍNIMA DE 5 M. * LA ALTURA LIBRE MÍNIMA EN EL CASO DE ENTREPLANTA CON USO DE OFICINAS O CON USO COMERCIAL SERÁ DE 2.7 M. 	<ul style="list-style-type: none"> * EDIFICABILIDAD MÁXIMA = 1'30 M²/M²S SOBRE PARCELA NETA. * LAS SUPERFICIES DE PATIOS NO COMPUTARÁN A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD.

- 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 DÉ A ESPACIO PÚBLICO).
 - * EN LA PARTE FRONTAL O LATERAL DE PARCELA QUE DÉ A ESPACIO PÚBLICO Y POR DELANTE DEL CERRAMIENTO TIPO A SE EXIGIRÁ LA PLANTACIÓN Y CONSERVACIÓN DE UN SETO VIVO DE AL MENOS 1'5 M DE ALTURA.
- ESTAS ESPECIFICACIONES SE PODRÁN MODIFICAR SI SE ACTÚA SOBRE LA MANZANA COMPLETA Y MEDIANTE LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE.
- * TODAS LAS FACHADAS LATERALES O TRASERAS QUE ESTÉN LÍMITROFAS A ESPACIO PÚBLICO O AL LÍMITE DEL ÁREA DE ACTUACIÓN, SERÁN TRATADAS COMO FACHADAS PRINCIPALES.
 - * SE PROHÍBE LA VISIÓN DEL PIÑÓN DELANTERO Y EL LATERAL DE LA CUBIERTA POR LO QUE SE DEBERÁ COLOCAR UN PETO EN AMBAS FACHADAS.
 - * EL MURO PIÑÓN TRASERO SERÁ CIEGO.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- * FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: EL ANCHO MÍNIMO DE PARCELA A FRENTE DE VIAL SERÁ DE 9'13 M.
- * SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA: LA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA SERÁ DE 190 M² SIEMPRE QUE HAYA UNA ACTUACIÓN UNITARIA.
- * SUPERFICIE MÁXIMA DE PARCELA: LA SUPERFICIE MÁXIMA DE PARCELA SERÁ DE 745 M² SIEMPRE QUE HAYA UNA ACTUACIÓN UNITARIA.
- * SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS: INICIALMENTE SE PLANTEAN PARCELAS DE 745 M² COMO MÁXIMO, SI BIEN SE PERMITIRÁ LA AGREGACIÓN DE PARCELAS OCUPANDO EL TOTAL DE LA CADA ZONA IN-1b O LA SEGREGACIÓN DE CADA UNA DE ELLAS EN UN MÁXIMO DE 3, SIEMPRE QUE SE ACOMETA LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA INTEGRADA EN EL CONJUNTO DE LA MANZANA.
- * SE PODRÁ ACOMETER UNA MANZANA COMPLETA (ZONAS IN-1a+ IN-1b) COMO UNA UNIDAD EDIFICATORIA PREVIA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE QUE DEFINA LA POSICIÓN Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DISTRIBUYA LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

OTRAS

- * PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: ACTUACIÓN DIRECTA SOBRE EL SOLAR.