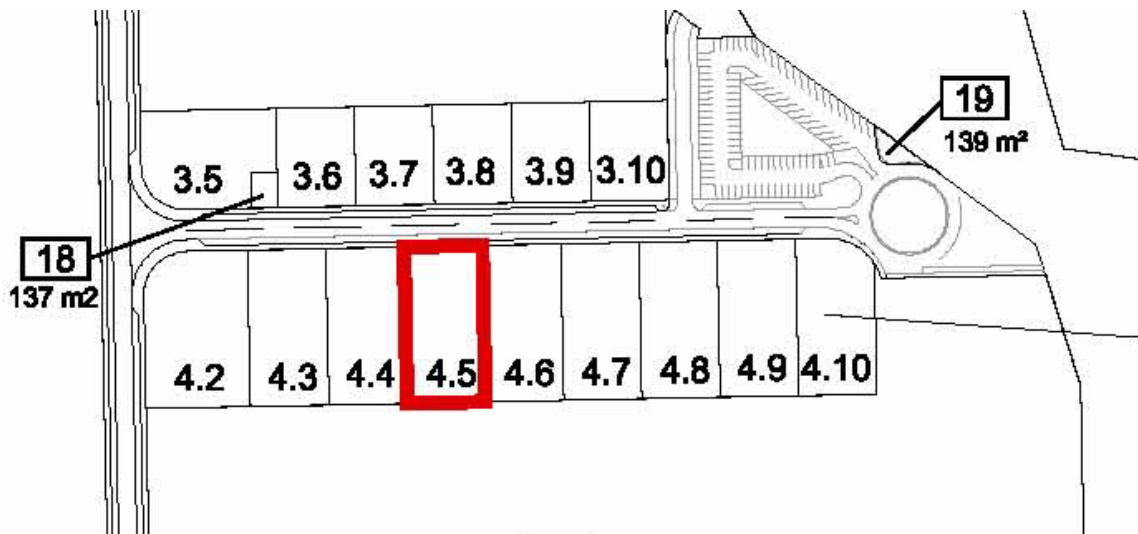




## FINCA N° 4.5; CONDICIONES URBANÍSTICAS



### Electrificación

Electrificación en M.T. con una previsión de potencia de 3.014,041 KW.

### Condiciones de volumen y edificabilidad

a) Edificabilidad

0,767 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de parcela neta.

b) Ocupación

No se limita la superficie edificada en relación con el total de la parcela, con tal de que se garantice suficientemente la iluminación y ventilación de los locales de trabajo o vivienda, y se cumpla el artículo anterior, referente a retranqueos con predios vecinos.

Deberá además garantizarse el espacio necesario para aparcamientos inherentes a la industria que se quiera construir, como mínimo según con lo establecido en el art.32 de la Ordenanza General referente a provisión de aparcamientos, justificándolo convenientemente. Será obligatorio reservar en cada parcela, en zona cubierta o descubierta, 3 plazas por cada 400 m<sup>2</sup> de superficie construida para aparcamientos.

c) Altura máxima

La altura de los edificios no podrá exceder de 13 metros. Sobre esta altura se permitirá la construcción de vertientes de tejado, con una pendiente máxima del 40%.

Sin límite de altura podrán construirse edificaciones especiales exigidas por la naturaleza de la industria, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres, silos, etc.

d) Altura mínima

La altura mínima será de 4,00 metros.

### Segregación y Agrupación de parcelas

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m<sup>2</sup>, con la posibilidad de subdividir parcelas, respetando la limitación anterior y la categoría de la que proceden mediante un estudio de detalle que será aprobado por el Ayuntamiento.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

### Edificación parcial de parcelas

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas; las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta de los m<sup>2</sup> de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados referentes a ocupación y a todas las normas y prescripciones indicadas.

### Retranqueos

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

a) Frontalmente, los bloques representativos y las edificaciones se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de parcela, en las industrias de I categoría, y 5 metros en las restantes.

En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán, 5 metros en las fachadas laterales, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de tres metros.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

- b) Como excepción al último párrafo del epígrafe anterior, se permiten edificios representativos en el interior de la parcela, cuando se haya cubierto más de lo 2/3 del frente de la parcela con otros edificios representativos.
- c) Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

### **Edificación de las parcelas**

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 metros.

Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 m. como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será de 5 m.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras o laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0,20 y 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios pertenecientes a parcelas diferentes deberán separarse entre sí, como mínimo, 5 metros en calles con salida a visibilidad desde el viario, y 3 metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m<sup>2</sup>, la altura máxima será de 30 metros y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m., y a 25 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos. Podrá elevarse una altura mayor con carácter excepcional siempre que se justifique por razón del destino de la edificación

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

a) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan, y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

b) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

c) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En Ejea de los Caballeros, a 14 de Febrero de 2011  
El Arquitecto Municipal,

Rafael Martínez García