

ZONA N° 7.1 “SUELO URBANO INDUSTRIAL-CONSOLIDADO”

IV. DETERMINACIONES PARTICULARES

. IDENTIFICACION.

- La zona n° 7 está constituida por Suelos Urbanos Consolidados de uso industrial

. DESCRIPCION.

- Son Suelos Urbanos Consolidados de Uso Industrial, situados en la parte Norte de la Ciudad al otro lado del Río Tirón y porciones de suelo como la zona que ocupa Bodegas Paternina y otras de nueva entidad del propio núcleo urbano.

A. NORMAS DE CALIDAD

A.1. Equipamientos, cesiones y servicios:

1. En los Suelos Consolidados, su régimen de equipamientos, cesiones y servicios está ultimada.

A.2. Calidad Constructiva Urbana.

1. La Unidad Consolidada ya tiene construida su urbanización. No obstante en la Normativa Urbanística General se prevén las obligadas obras y acciones de mantenimiento como las previsibles de Mejora y Reurbanización. El Ayuntamiento aplicará las contribuciones especiales para las acciones generalizadas de Mejora y Reurbanización y/o exigirá a cada licencia de edificación lo que corresponda en este orden a la calidad urbana.

B. NORMAS DE DISEÑO

B.1. Alineaciones:

- Todas las nuevas edificaciones que se construyan dentro de las parcelas, se retranquearán una distancia mínima de 5 metros de la alineación exterior de la parcela. Dicha zona tendrá la consideración de espacio libre privado y se dispondrá en toda su longitud de plantación de arbolado.
- Las edificaciones de nueva construcción, deberán retranquearse cinco metros de las líneas de lindero con otras parcelas.

B.2. Cerramientos:

- Los cerramientos entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 m. pudiendo suprimirse en el caso de uso común previo acuerdo con los colindantes.
- Los cerramientos a calle tendrán una altura máxima de 1,75 m. debiendo ser de material transparente, tela metálica, o cierre vegetal sobre zócalo de fábrica de 0,80 m. de altura.

B.3. Ocupación máxima de suelo:

1. La ocupación máxima de suelo no podrá ser en planta baja superior al 80% en los suelos U.C.
2. No se permitirán segregaciones de fincas cuya resultante no cumpla con lo citado anteriormente.

B.4. Alturas de la edificación:

1. Para los Suelos Consolidados U.C., el Régimen General de la edificación de nueva construcción no será superior a los 7,5 m., medido en la vertical del punto medio de la fachada hasta el nivel inferior del forjado de cubierta o hasta el nivel del punto inferior de los faldones en el caso de cubiertas de tipo industrial.
En cualquier caso, previa justificación, se admitirá mayor altura para edificios cuyos procesos industriales lo necesiten.

B.5. Sótanos y semisótanos:

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos dentro de las líneas de máxima edificación. En las parcelas de uso bodeguero, el sótano y semisótano se podrá extender en la totalidad de la parcela. Los sótanos y en especial los destinados a bodegas no computarán como volumen edificable. En el resto de casos no podrán ser utilizados como locales de trabajo.

B.6. Volumen constructivo:

- Será el resultante de la ocupación máxima de la parcela por la altura de la edificación. Podrán construirse, entreplantas dentro del volumen máximo, hasta un máximo de 1/3 de la superficie total ocupada en planta baja.

B.7. Regulación de usos:

- Los distintos tipos de usos, su regulación, compatibilidad, etc, se determinan en los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales, así como en la correspondiente reglamentación de Actividades Clasificadas, y disposiciones sobre vertidos a colectores, acequias, cauces fluviales, etc....

B.8. Viviendas:

- Se permite la construcción de viviendas vinculadas a uso y explotación de la actividad industrial. La superficie máxima construida será de 250 m² construidos.

B.9. Condiciones estéticas:

- La composición será libre, pero estará de acuerdo con la dignidad del conjunto industrial.
- Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos laterales deberán dedicarse a zonas verdes y aparcamientos y su cuidado correrá a cargo del propietario de la parcela.

B.10. Parcela mínima:

- La parcela mínima, en caso de segregaciones, será de 500 m²

C. NORMAS DE ACTUACION

- El régimen de gestión del Suelo Urbano Consolidado está especificado en los Artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas Generales y la legislación vigente., no está sujeto a plazos.
- Régimen de modificación de usos para Zona nº 7.1:
Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II de las Normas Generales.