

INDICE.**MEMORIA****TITULO I. PRESENTACION.****CAPITULO 1. INTRODUCCION.**

| | |
|---|---|
| 1.1 Antecedentes. | 2 |
| 1.2 Objeto, Contenido y Alcance de la Modificación de Ordenanzas. | 2 |
| 1.3 Conveniencia y Oportunidad. | 2 |
| 1.4 Documentación de la Modificación de Ordenanzas. | 3 |
| 1.5 Equipo Redactor. | 3 |

TITULO II. MEMORIA INFORMATIVA**CAPITULO 1. INFORMACION.**

| | |
|---|---|
| 1.1 Ambito y Localización. | 4 |
| 1.2 Determinaciones de las ordenanzas del P.Parcial del Polígono I-3. | 4 |

CAPITULO 2. TRAMITACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ORDENANZAS.

8

TITULO III. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**CAPITULO UNICO. LA MODIFICACION PROPUESTA DE LAS ORDENANZAS.**

| | |
|---|----|
| 1.1 Objetivos y Criterios de la Modificación. | 9 |
| 1.2 Justificación de la propuesta de Modificación de las ordenanzas. | 9 |
| a) En cuanto a las determinaciones de los retranqueos mínimos. | |
| b) En cuanto a las determinaciones de parcelación agregación segregación. | |
| c) En cuanto a la afección al planeamiento del municipio. | |
| 1.3 Consecuencias de la Modificaciones. | 11 |

TITULO IV. ORDENANZAS.

| | |
|--|----|
| Articulo 7. Reparcelación | 12 |
| Articulo 14. Retranqueos | 13 |
| Articulo 21. Condiciones de la Edificación Comercial. | 13 |
| Articulo 23. Condiciones de los Edificios de Oficinas. | 14 |
| Articulo 24. Uso Hotelero. | 15 |

MEMORIA.

El presente documento de **Modificación de las Condiciones de Ordenanza de Edificación del Polígono Industrial I-3** de Socuéllamos se redacta con el objeto de redefinir los parámetros de retranqueo y condiciones de adosamiento de la edificación establecidos en el Plan Parcial del sector industrial I-3 para con ello facilitar la implantación de las edificaciones en las parcelas, especialmente las de menor superficie. La modificación no comporta alteración de las calificaciones, aprovechamientos y usos establecidos por el Plan Parcial.

Su redacción es abordada por el Ayuntamiento de Socuéllamos y su elaboración material es llevada a cabo por L.Lasso Consultores SL; la coordinación de los trabajos ha sido realizada por Luís Lasso Licerias, arquitecto.

TITULO I. PRESENTACION.

CAPITULO 1. INTRODUCCION.

1.1 Antecedentes.

- En **marzo del 2017** se aprueba el Plan Parcial de Mejora del Polígono I-3 localizado al Sur del núcleo urbano de Socuéllamos, que venía a clasificar como suelo urbanizable industrial un área de 27,75 hectáreas de suelo rustico.
- En **febrero del 2019** el Ayuntamiento, detectadas diversas inadecuaciones de las ordenanzas del Plan Parcial, que dificultaban la edificación de algunas parcelas; y como consecuencia de ello aborda la modificación de sus ordenanzas para posibilitar y agilizar la total edificación del sector.

1.2 Objeto, Contenido y Alcance de la Modificación Ordenanzas.

El presente documento de modificación de las condiciones de ordenanza de edificación Plan Parcial del Polígono Industrial I-3 –aprobado definitivamente el 11/02/2008- se redacta con el **objeto** facilitar la implantación de las edificaciones en las parcelas industriales de menor superficie del Plan Parcial, al tiempo que precisar las condiciones para la segregación y agregación de parcelas.

El **contenido** de la modificación de las ordenanzas se deriva del objeto de la misma, en el sentido que afecta tanto a sus parámetros de edificación que regulan los retranqueos a linderos y frente de parcela, como a las condiciones para la segregación y agregación de parcelas.

El **alcance de la modificación** supone la afectación singularizadamente a las parcelas correspondientes a la categoría de Industria Nido, en lo que se refiere a retranqueos a linderos, y de modo genérico a todas las parcelas de uso lucrativo del sector en cuanto a las condiciones de segregación y agregación aplicables.

La Modificación no afecta a los elementos estructurales, ni a las clases de suelo del planeamiento general de Socuéllamos, ni altera las calificaciones, ni a las intensidades de aprovechamiento, o los usos previstos en el Plan Parcial, así como tampoco a las alineaciones establecidas mismo.

Restando el Plan Parcial inalterado en su ordenación detallada el alcance de la propuesta no es sino una simple modificación de las ordenanzas del mismo.

1.3 Conveniencia y Oportunidad.

La **conveniencia** de redactar la presente Modificación de las Condiciones de las Ordenanzas Edificación del Polígono I-3 de las NN.SS. de Socuéllamos se basa en la necesidad de garantizar la máxima funcionalidad de las construcciones en su

implantación en las parcelas, evitando que por los retranqueos mínimos establecidos inicialmente en sus ordenanzas las parcelas de menor tamaño resulten penalizadas, no puedan agotar su aprovechamiento o sean escasamente funcionales para alojar el uso industrial previsto en el Plan.

Complementariamente la presente modificación introduce en la nueva normativa modificada una propuesta clarificadora de aspectos que regulan el la parcelación de las parcelas lucrativas evitando indeterminaciones de las actuales ordenanzas.

La **oportunidad** de redactar el presente documento de modificación de las condiciones de ordenanza del Polígono I-3 se deriva fundamentalmente tanto de las observaciones planteadas por los adquirentes de parcelas, una vez que estos constatan que los retranqueos mínimos establecidos por las actuales ordenanzas dificultan, cuando no impiden en algunos casos, una edificación racional y funcional de las parcela industriales, como de la gestión cotidiana municipal que ha detectado una insuficiente regulación de la normativa reguladora de las segregaciones y agregaciones prevista en las ordenanzas del Plan parcial.

1.4 Documentación de la Modificación de Ordenanzas.

La documentación de la presente modificación, por afectar exclusivamente a aspectos de las ordenanzas del Plan Parcial que debe materializarse de acuerdo con lo previsto en el art. 151 del Reglamento de Planeamiento, tiene el siguiente contenido:

Memoria Informativa, donde:

- Se define el ámbito/alcance afectado por la Modificación.
- Se recogen las determinaciones de los artículos de las ordenanzas afectados.
- Se describe la problemática de la aplicación de sus determinaciones actuales.

Memoria Justificativa, en la que:

- Se justifica el alcance de los artículos de las ordenanzas que se modifican y se justifica que ello no afecta a la **ordenación estructural o detallada** de Socuéllamos.

Ordenanzas, en las que:

- Se establecen las nuevas condiciones normativas de las ordenanzas para la regulación de las edificaciones y las parcelas del sector.

1.5 Equipo Redactor.

La elaboración material de la Modificación de Ordenanzas ha sido llevada a cabo Luis Lasso Liceras, arquitecto.

TITULO II. MEMORIA INFORMATIVA.

CAPITULO 1. INFORMACION.

1.1 Ámbito y Localización.

El ámbito afectado por la presente Modificación de las Condiciones de Ordenanza de Edificación del Polígono Industrial I-3 de Socuéllamos es el correspondiente a los suelos calificados con la ordenanza *i-Industrial* tal como se grafían en su plano ORD-2 *Zonificación 1* del plan parcial, y cuyo avance de parcelación se establece en el plano ORD-6 de *Parcelación Indicativa* del mismo.

La propuesta de modificación afecta únicamente a los parámetros de ordenanza referentes a retranqueos mínimos, condiciones de segregación de parcelas lucrativas y no a las calificaciones, usos, intensidad del Plan Parcial del Polígono I-3.

1.2 Determinaciones de las ordenanzas del P.Parcial del Polígono I-3.

Las intervenciones de agregación y segregación de parcelas en el sector I-3 quedan reguladas a través del artículo 7 de sus ordenanzas que establecen:

Art. 7. Reparcelación

Se permite el agrupamiento de dos 6 mas parcelas para formar una mayor, con las siguientes condiciones:

- a) El agrupamiento estará permitido siempre y cuando no produzca un salto de categoría provocado por el aumento de superficie.
- b) La superficie de la parcela resultante del agrupamiento determinara la categoría de industria que debe adscribirse dicha parcela, quedando por tanto sometida al reglen normativo que para dicha categoría establecen las presentes ordenanzas respecto a retranqueos, ocupación, edificabilidad, etc.
- c) Las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato, sus accesos, sus huecos en fachada, etc., deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios de acuerdo con las normas dictadas por el "Reglamento de Seguridad contra incendios en los Establecimientos Industriales" y cualquier otra Normativa Supramunicipal vigente y Ordenanza Municipal reguladora que le sea de aplicación.
- d) Se solicitaran las correspondientes Licencia de Agrupación y Segregación de parcelas, en el caso de que se presente Proyecto Básico y de Ejecución podrán tramitarse de manera conjunta y simultanea.

Por otra parte la regulación de los retranqueos de las edificaciones se regulan estableciendo tanto una condición de modo genérico –art.14-, como estableciendo condiciones particulares para cada uno de los usos definidos con los criterios del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

En cuanto a la regulación de los retranqueos de la edificación de modo genérico las vigentes ordenanzas establecen:

Art. 14. Retranqueos.

Linderos con la vía pública:

Se establece, según la categoría de industria, el siguiente límite como retranqueo mínima:

| | |
|----------------------|-----------|
| Categoría I: | 6 metros. |
| Categorías II y III: | 0 metros. |

Linderos de parcela:

Todas las edificaciones deberán retranquearse de los linderos un mínimo de cinco (5) metros, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo. En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuarán a la normativa que para la intervención de los bomberos establece en Código Técnico de la Edificación en su documento básico de Seguridad contra incendios.

En categoría II, se permite la construcción de naves pareadas, dos a dos, adosadas a un lindero lateral y manteniendo el retranqueo mínimo antes señalado, cinco metros, respecto al otro.

En ningún caso la separación entre construcciones de parcelas colindantes podrá ser inferior a diez (10) metros, en el caso de que no se pretenda su adosamiento.

En categoría III, el retranqueo mínimo a linderos laterales será de cinco (5) metros no estableciéndose límite para el lindero posterior. No obstante, las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales, siempre que exista edificación medianera formando un frente continuo.

En todo caso, serán de aplicación los parámetros de límite de edificación previstos en la normativa de carreteras y del sector ferroviario.

En cuanto a la regulación particularizada en las parcelas de menor tamaño -menor de 1.000 m²s correspondientes a Industria Nido- las ordenanzas de polígono establecen, en cuanto a los usos compatibles:

Art. 21. Condiciones de la Edificación [para uso] Comercial.

a) Ocupación máxima de parcela para uso mayoritario comercial: 70%

b) Retranqueos mínima obligatorio:

Linderos con la vía pública:

| | |
|---|-----------|
| En parcelas con superficie superior a los 10.000 m ² : | 6 metros. |
| En parcelas con superficie inferior a los 10.000 m ² : | 0 metros. |

Linderos de parcela: mínimo de cinco (5) metros, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo. En cualquier caso las

condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuaran a la normativa que para la intervención de los bomberos establece en el Código Técnico de la Edificación en su documento básico de Seguridad contra incendios.

- c) Altura máxima: 9 metros
- d) Número máximo de plantas: dos plantas
- e) Soluciones de esquina: con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja la zona delimitada por un chaflán recto de quinientos cincuenta (550) centímetros de longitud mínima.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja el segmento formado por la cuerda que une los dos puntas de tangencia, de la zona de curva de los dos tramos rectos.

- f) Plazas de Aparcamiento: cuando la superficie de venta alcance los mil [1.000] metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá de plazas de aparcamiento de uso publico a razón de una plaza para cada veinticinco [25] metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario y una plaza para cada cincuenta [50] metros cuadrados destinada a otros usos comerciales.

Art. 23. Condiciones de los edificios [para uso] de oficinas.

- a) Ocupación máxima de parcela para usa mayoritario oficinas:

| | |
|--|------|
| a. Parcelas con superficie superior a 10.000 m ² : | 50%. |
| b. Parcelas con superficie entre los 1.000 y los 10.000 m ² : | 60%. |
| c. Parcelas con superficie inferior a los 1.000 m ² : | 70%. |

- b) Retranqueos:

Linderos con la vía publica: 0 metros, excepto en parcelas de superficie superior a los 10.000 m² donde se establece un retranqueo mínima de 6 metros.

Linderos de parcela: mínima de cinco (5) metros, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo. En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuaran a la normativa que para la intervención de los bomberos establece en Código Técnico de la Edificación en su documento básico de Seguridad contra incendios.

No se establece límite al lindero posterior.

No obstante, las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales, siempre que exista edificación medianera formando un frente continuo.

- c) Altura máxima: 9 metros.
- d) Número máximo de plantas: dos plantas.

- e) Soluciones de esquina: con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínima al menos en planta baja la zona delimitada por un chafan recto de quinientos cincuenta (550) centímetros de longitud mínima.

Art. 24. Uso Hotelero.

El uso hotelero es el destinado a la prestación de servicios para proporcionar alojamiento temporal a las personas: hoteles, hostales, moteles, pensiones y apartahoteles.

Se permite el uso hotelero en parcela compartida con usos terciarios comerciales y de oficinas y de equipamientos, que podrán ubicarse en edificio compartido e independiente.

Se permite el uso hotelero no relacionado directamente con otros usos establecidos, en este caso las edificaciones destinadas a este uso deberán ubicarse en parcela independiente.

Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

a) Ocupación máxima de parcela para uso mayoritario hotelero:

- | | |
|--|-----|
| a. Parcelas con superficie superior a 10.000 m ² : | 50% |
| b. Parcelas con superficie entre los 1.000 y los 10.000 m ² : | 60% |
| c. Parcelas con superficie inferior a los 1.000 m ² : | 70% |

b) Retranqueos:

Linderos con la vía pública: 0 metros, excepto en parcelas de superficie superior a los 10.000 m² donde se establece un retranqueo mínimo de 6 metros.

Linderos de parcela: mínimo de cinco (5) metros, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo. En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuarán a la normativa que para la intervención de los bomberos establece en Código Técnico de la Edificación en su documento básico de Seguridad contra incendios.

No se establece límite al lindero posterior.

No obstante las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales, siempre que exista edificación medianera formando un frente continuo.

e) Altura máxima: 9 metros.

f) Número máximo de plantas: dos plantas.

- e) Soluciones de esquina: con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja la zona delimitada por un chafán recto de quinientos cincuenta (550) centímetros de longitud mínima.

CAPITULO 2. TRAMITACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ORDENANZAS.

La tramitación de la presente Modificación de las Condiciones de Ordenanza de Edificación del Polígono Industrial I-3, por su contenido y alcance, deberá llevarse a cabo siguiendo lo establecido en el artículo 150 del Reglamento de Planeamiento que establece:

- *Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización se aprueban y modifican de acuerdo con la legislación de Régimen Local.*
- *El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, debe comunicarse a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con carácter previo a su publicación.*

TITULO III. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

CAPITULO UNICO. LA MODIFICACIÓN PROPUESTA DE LAS ORDENANZAS.

1.1 Objetivos y Criterios de la Modificación.

El **objetivo** de la modificación del articulado de las ordenanzas de edificación del Plan Parcial de Polígono Industrial I-3 es facilitar la implantación de las edificaciones en las parcelas industriales de menor superficie del sector dado que la previsión de retranqueos de la normativa vigente dificulta notablemente la edificación de las parcelas correspondientes a la categoría III. Industria Nido hasta hacer en algunos casos la parcela inedificable.

Complementariamente modificación aborda la redefinición de las condiciones de las actuales ordenanzas en cuanto a la agregación y segregación de parcelas a efectos de clarificar su aplicación, pero sin alterar los criterios iniciales previstos.

Los **criterios** aplicados en la reelaboración del articulado de las ordenanzas del polígono I-3 han sido:

- No alteración de las actuales condiciones de aprovechamiento/edificabilidad y régimen de compatibilidad de los usos de las ordenanzas, puesto que ello implicaría la Modificación del Plan Parcial.
- Introducción en el articulado de las ordenanzas, en cuanto a los retranqueos de la edificación, de las correcciones necesarias encaminadas a garantizar un aprovechamiento y edificación racional de las parcelas menores de 1.000 m²s de superficie, correspondientes a la categoría de *Industria Nido*.
- Clarificación del alcance de las condiciones de parcelación –agregación y segregación- previstas inicialmente en las ordenanzas del Polígono I-3.

1.2 Justificación de la Propuesta de Modificación de las Ordenanzas.

a) En cuanto a las determinaciones de los retranqueos mínimos.

La propuesta de modificación de los retranqueos mínimos previstos en las actuales ordenanzas del Polígono I-3 es resultado de la necesidad, en las parcelas de la categoría III. *Industria Nido* -menores de 1.000 m²s de superficie-, de ampliar y flexibilizar las condiciones de implantación de la edificación dentro de la parcela, sin que ello conlleve un incremento de aprovechamiento ni una alteración de la tipología edificatoria distinta de la ya contemplada en las actuales ordenanzas.

En este sentido la circunstancia de mantener un retranqueo de 5 metros a linderos laterales implica reducir, de un modo notable y sin ningún beneficio, el área de movimiento para la implantación de la edificación en ancho de diez metros del ancho de la parcela lo que, en la categoría correspondiente a *III. Industria Nido* de reducida superficie, implica soluciones constructivas escasamente funcionales, que en algunos casos implica hacer inedificable la parcela.

Lo anterior no supone sino una racionalización y optimización de las ordenanzas en la medida que facilita la puesta en uso de los solares existentes agilizando el proceso de consolidación por la edificación del polígono, con lo que ello tiene de positivo para la consolidación del modelo urbano, el mejor uso de las infraestructuras básicas de la ciudad y la capacidad de incrementar el empleo local.

Como consecuencia de ello debe modificarse en las actuales ordenanzas las condiciones de retranqueos mínimos en parcelas menores de 1.000 m²s, tanto de modo genérico para todo el plan –art.7.Retranqueos-, como en aquellos casos en los que la compatibilidad de usos permite tal dimensión de parcela –art.21. referente a la tolerancia comercial, art.23. referente a la tolerancia de oficinas y art.24. referente a la tolerancia hotelera.-

b) En cuanto a las determinaciones de parcelación agregación segregación.

Establecida una parcela mínima de 300 m²s, en el artículo 6 del Polígono I-3, la aplicación de dicha determinación a la totalidad de las categorías industriales previstas en el Plan Parcial (I.Grande/mayor de 10.000 m²s, I.Media/entre 1.000 y 10.000 m²s e I.Nido/menor de 1.000 m²s) podría dar lugar por una parte a la colmatación del sector por la edificación y, por otra parte, a la saturación de las infraestructuras básicas hasta hacerlas insuficientes.

No considerando tal circunstancia deseable se considera que tal posibilidad de microparcelación debe circunscribirse exclusivamente a las parcelas de menor tamaño, correspondientes a tercera categoría industrial prevista en el plan parcial –III.Industria Nido-, dado que en caso contrario tal posibilidad podría generar una carga económica significativa para la Hacienda Local dado el actual carácter urbano del suelo.

Como consecuencia de ello debe modificarse en el artículo 7 referente a reparcelaciones en el sentido de limitar exclusivamente la dimensión mínima de parcela para segregaciones, art.06 de 300 m²s del Polígono I-3, a la categoría de industria nido.

c) En cuanto a la afección al planeamiento del municipio.

La propuesta de modificación del articulado de las ordenanzas de edificación del Polígono I-3, en la medida que no modifica ni a la edificabilidad/intensidad de aprovechamiento, ni a las calificaciones y usos establecidos en dicho plan no afecta a elementos del planeamiento general o parcial de Socuéllamos, de la ordenación estructural y detallada del mismo, así como tampoco a la gestión del mismo.

1.3 Consecuencias de la Modificación.

En definitiva la presente Modificación de las Condiciones de Edificación de las Ordenanzas del Plan Parcial Polígono Industrial I-3 implica las siguientes modificaciones en sus documentos normativos:

Documentación de las ordenanzas del Polígono I-3, deben modificarse en los siguientes artículos contenidos en el apartado del Título II. Régimen del Suelo y Reglamentación Detallada del plan parcial:

Artículo 07.Reparcelacion.

Artículo 14.Retranqueos.

Artículo 21. Condiciones de la edificación comercial.

Artículo 23. Condiciones de los edificios de oficina.

Artículo 24. Uso hotelero.

TITULO IV. ORDENANZAS.

Las nuevas condiciones de ordenanza aplicables en el sector del Polígono Industrial I-3 serán:

Art.7 Reparcelación

1. Se permite la segregación de parcelas con las siguientes condiciones:
 - a) En las categorías I.Industria Grande y II.Industria Media solo será admisible la segregación en parcelas resultantes de superficie mínima de 10.000 m²s y 1.000 m²s respectivamente.
 - b) En la categoría III.Industria Nido será admisible la parcelación con la parcela mínima establecida en el Plan Parcial.
 - c) La segregación de parcelas solo será admisible cuando como consecuencia de la misma:
 - o No se comprometa el nivel de servicio y dotaciones básicas (abastecimiento, saneamiento, energía, etc.) de las parcelas existentes.
 - o Los costes de la modificación de las redes de suministro existentes y la pavimentación viaria sean sufragados por los promotores de la segregación.
 - d) En todos casos las segregaciones deberán cumplir el resto de las condiciones de ordenanza que le sea aplicación (frente y fondo mínimos de parcela).
2. Se permite el agrupamiento de dos o más parcelas para formar una mayor, con las siguientes condiciones:
 - a) El agrupamiento estará permitido siempre y cuando no produzca un salto de categoría provocado por el aumento de superficie.
 - b) Se solicitaran las correspondientes Licencia de Agrupación y Segregación de parcelas, en el caso de que se presente Proyecto Básico y de Ejecución podrán tramitarse de manera conjunta y simultanea.
 - c) Las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato, sus accesos, sus huecos en fachada, etc., deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios de acuerdo con las normas dictadas por el "Reglamento de Seguridad contra incendios en los Establecimientos Industriales" y cualquier otra Normativa Supramunicipal vigente y Ordenanza Municipal reguladora que le sea de aplicación.
 - d) Se solicitaran las correspondientes Licencia de Agrupación y Segregación de parcelas, en el caso de que se presente Proyecto Básico y de Ejecución podrán tramitarse de manera conjunta y simultanea.

Art. 14. Retranqueos. [condición del uso industrial].**Linderos con la vía pública :**

Se establece, según la categoría de industria, el siguiente limite como retranqueo mínima:

| | |
|----------------------|-----------|
| Categoría I: | 6 metros. |
| Categorías II y III: | 0 metros. |

Linderos de parcela:

En categoría I, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos un mínimo de cinco (5) metros, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo. En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuaran a la normativa que para la intervención de los bomberos establece en Código Técnico de la Edificación en su documento básico de Seguridad contra incendios.

En categoría II, se permite la construcción de naves pareadas, dos a dos, adosadas a un lindero lateral y manteniendo el retranqueo mínimo antes señalado, cinco metros, respecto al otro.

En ningún caso la separación entre construcciones de parcelas colindantes podrá ser inferior a diez (10) metros, en el caso de que no se pretenda su adosamiento.

En categoría III, Las edificaciones podrán:

- Adosarse a los linderos laterales, cuando exista ya una edificación medianera formando un frente continuo, o bien cuando la construcción se materialice mediante una promoción unitaria o exista un compromiso notarial suscrito entre propietarios colindantes, que deberá ser objeto de su inscripción en el Registro de la Propiedad como carga de las parcelas.
- Retranquearse un mínimo de 5 metros del lindero lateral

En todo caso, serán de aplicación los parámetros de límite de edificación previstos en la normativa de carreteras y del sector ferroviario.

Art. 21. Condiciones de la Edificación Comercial. [condición del uso comercial]

a) Ocupación máxima de parcela para uso mayoritario comercial : 70%

b) Retranqueos mínima obligatorio:

Linderos con la vía pública:

| | |
|---|-----------|
| En parcelas con superficie superior a los 10.000 m ² : | 6 metros. |
| En parcelas con superficie inferior a los 10.000 m ² : | 0 metros. |

Linderos de parcela: mínimo de cinco (5) metros en parcelas de superficie superior a 1.000 m²s, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo.

En parcelas de superficie inferior a 1.000 m²s se permite el adosamiento a linderos laterales debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones establecidas en art. 14 *Retranqueos* para las parcelas de la *categoría III. Industria Nido*, de la presente modificación.

En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuaran a la normativa que para la intervención de los bomberos establece en el Código Técnico de la Edificación en su documento básico de Seguridad contra incendios.

c) Altura máxima: 9 metros

d) Número máximo de plantas: dos plantas

e) Soluciones de esquina: con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja la zona delimitada por un chafalán recto de quinientos cincuenta (550] centímetros de longitud mínima.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja el segmento formado por la cuerda que une los dos puntas de tangencia, de la zona de curva de los dos tramos rectos.

f) Plazas de Aparcamiento: cuando la superficie de venta alcance los mil [1.000] metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá de plazas de aparcamiento de uso público a razón de una plaza para cada veinticinco [25] metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario y una plaza para cada cincuenta [50] metros cuadrados destinada a otros usos comerciales.

Art. 23. Condiciones de los edificios de oficinas. [condición del uso de oficinas]

a) Ocupación máxima de parcela para usa mayoritario oficinas:

- | | |
|--|------|
| a. Parcelas con superficie superior a 10.000 m ² : | 50%. |
| b. Parcelas con superficie entre los 1.000 y los 10.000 m ² : | 60%. |
| c. Parcelas con superficie inferior a los 1.000 m ² : | 70%. |

b) Retranqueos:

Linderos con la vía pública: 0 metros, excepto en parcelas de superficie superior a los 10.000 m² donde se establece un retranqueo mínima de 6 metros.

Linderos de parcela: mínimo de cinco (5) metros en parcelas de superficie superior a 1.000 m²s, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo.

En parcelas de superficie inferior a 1.000 m²s se permite el adosamiento a linderos laterales debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones establecidas en art. 14 *Retranqueos* para las parcelas de la *categoría III. Industria Nido*, de la presente modificación.

En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuaran a la normativa que para la intervención de los bomberos establece en Código Técnico de la Edificación en su documento básico de Seguridad contra incendios.

No se establece límite al lindero posterior.

No obstante, las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales, siempre que exista edificación medianera formando un frente continuo.

- c) Altura máxima: 9 metros.
- d) Número máximo de plantas: dos plantas.
- e) Soluciones de esquina: con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínima al menos en planta baja la zona delimitada por un chafan recto de quinientos cincuenta (550) centímetros de longitud mínima.

Art. 24. Uso Hotelero.

El uso hotelero es el destinado a la prestación de servicios para proporcionar alojamiento temporal a las personas: hoteles, hostales, moteles, pensiones y apartahoteles.

Se permite el uso hotelero en parcela compartida con usos terciarios comerciales y de oficinas y de equipamientos, que podrán ubicarse en edificio compartido e independiente.

Se permite el uso hotelero no relacionado directamente con otros usos establecidos, en este caso las edificaciones destinadas a este uso deberán ubicarse en parcela independiente.

Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

a) Ocupación máxima de parcela para uso mayoritario hotelero:

- | | |
|--|-----|
| a. Parcelas con superficie superior a 10.000 m ² : | 50% |
| b. Parcelas con superficie entre los 1.000 y los 10.000 m ² : | 60% |
| c. Parcelas con superficie inferior a los 1.000 m ² : | 70% |

b) Retranqueos:

Linderos con la vía pública: 0 metros, excepto en parcelas de superficie superior a los 10.000 m² donde se establece un retranqueo mínimo de 6 metros.

Linderos de parcela: mínimo de cinco (5) metros en parcelas de superficie superior a 1.000 m²s, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo.

En parcelas de superficie inferior a 1.000 m²s se permite el adosamiento a linderos laterales debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones establecidas en art. 14 *Retranqueos* para las parcelas de la *categoría III. Industria Nido*, de la presente modificación.

En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuaran a la normativa que para la intervención de los bomberos establece en Código Técnico de la Edificación en su documento básico de Seguridad contra incendios.

No se establece límite al lindero posterior.

No obstante las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales, siempre que exista edificación medianera formando un frente continuo.

- e) Altura máxima: 9 metros.
- f) Número máximo de plantas: dos plantas.
- e) Soluciones de esquina: con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja la zona delimitada por un chaflán recto de quinientos cincuenta (550) centímetros de longitud mínima.

Madrid, febrero 2019



Luis Lasso Liceras