

CAPITULO 14. CLAVE 15. MINIPOLIGONOS DE INDUSTRIA NIDO

6.14.1

Definición.

Regula los usos y la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño dentro de una gran parcela, en régimen de condominio, en la que se ordena, urbaniza y edifica el conjunto de las naves y del resto de sus servicios. Requiere la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el conjunto de la parcela, en el que se garantice que los movimientos y el estacionamiento de los vehículos industriales quedan resueltos en el interior del área a ordenar, la cual dispondrá de un único acceso por cada calle a la que de frente, salvo que medie entre accesos la distancia fijada en 6.14.9.

6.14.2

Alineaciones y rasantes.

Serán las que se grafien en los planos correspondientes del Estudio de Detalle, o en los de este PGOU cuando esta Clave ordena actuaciones existentes o en curso de ejecución.

6.14.3

Retranqueos.

Será obligatorio respetar los grafiados en planos, según vengán fijados en el ED, para el retranqueo al frente de solar, que, en cualquier caso, respetará una distancia de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros al frente de parcela excepto en la Avenida Complutense, que será de 25 (veinticinco) metros, a contar desde el borde de la calzada; y de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros a los demás linderos. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en las siguientes tablas:

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

a)- En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO

NO PERMITIDO

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>. Ajardinamiento</li> <li>. Aparcamiento</li> <li>. Paso vehículos</li> <li>. Carga-descarga</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>. Almacenaje de cualquier tipo</li> <li>. Instalaciones auxiliares</li> <li>. Construcciones auxiliares (*)</li> <li>. Depósito de residuos no controlados</li> </ul> |
|--|--|

(\*) Se permite garita de control

b)- En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO

NO PERMITIDO

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>. Ajardinamiento</li> <li>. Aparcamientos</li> <li>. Paso de vehículos</li> <li>. Carga-descarga</li> <li>. Instalaciones auxiliares</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>. Obstáculos paso de vehículos</li> <li>. Construcciones auxiliares</li> <li>. Depósito de residuos no controlados</li> <li>. Almacenamiento</li> </ul> |
|--|--|

## 6.14.4

Parcela mínima y máxima, tamaño de las naves.

Será de 10.000 (diez mil) m<sup>2</sup> excepto en aquellos casos en los que las construcciones en parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono con dicha superficie. La superficie mínima de las naves del minipolígono será de 100 (cien) m<sup>2</sup> útiles. Se admite la construcción de tantas naves, para ser vendidas o alquiladas a diversas empresas, como permitan la edificabilidad y demás condiciones de uso de esta Clave. No se limita la parcela máxima.

## 6.14.5

Frentes de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 35 (treinta y cinco) metros, excepto en aquellos casos en los que las construcciones en

DOCUMENTO INFORMADO  
FAVORABLE

parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono con dicho frente, en cuyo caso se admitirá un frente mínimo de 20 (veinte) metros. No se fija el frente máximo.

#### 6.14.6

Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 (cincuenta) % del ámbito de la actuación.

#### 6.14.7

Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.

#### 6.14.8

Edificabilidad.

Será de 3 (tres)  $m^3/m^2$ , medidos sobre el ámbito de la actuación.

#### 6.14.9

Condiciones de diseño.

a)- Los accesos al polígono, de realizarse desde una única calle, se realizarán a través de un único empalme con la red pública, o a una distancia entre dos accesos que será igual o superior a los 60 (sesenta) metros.

b)- Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, y asegurarse un mínimo de tres estacionamientos de vehículos industriales por cada nave.

c)- De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

#### 6.14.10

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art.

6.14.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a)- Automovil.

Compatibles los siguientes grupos: I, II, III y IX en situaciones D, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

b)- Residencial.

Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

c)- Industrial y Almacenaje.

Característica la tercera categoría, situación G. Prohibido en todos los demás casos.

d)- Comercial.

Compatible el grupo VII, situaciones D, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

e)- Oficinas.

Compatible el grupo II en situación D, F y G, para servicios de apoyo administrativo de las empresas. Prohibido en todos los demás casos.

f)- Hostelería.

Compatible el grupo II, en situación F, solo para servicio interno del grupo de empresas. Prohibido en todos los demás casos.

g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h)- Educativo.

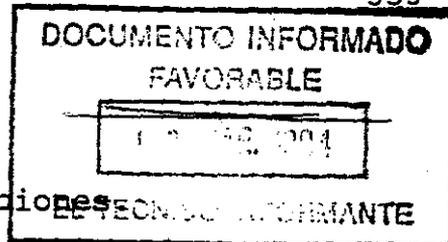
Compatible el grupo V, situación G, sólo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial propia del polígono en que se sitúa. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

i)- Sanitario-asistencial.

Compatible el grupo II, situación G. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

j)- Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



k)- Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Compatible el grupo I, en situaciones F y G, excepto aquellas modalidades del grupo que sean propias del medio rural. Prohibido en todos los demás casos.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.