

### **4.3 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

---

Se dará cumplimiento a todas las determinaciones especificadas en la Normativa Básica de la Edificación sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, NBE-CPI/96, y especialmente a las condiciones señaladas en el Apéndice 2 sobre accesibilidad y entorno de los edificios.

Igualmente serán de aplicación el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, aprobado por el Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, en aquellos aspectos que afecten a la urbanización

### **4.4 OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

---

Se estará a lo dispuesto en la Ley 1/1994, de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización preverá la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos en el diseño viario, preferentemente en los lugares previstos en el plano O-9.

### **4.5 CONDICIONES GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES**

---

Las presentes condiciones para el tratamiento de los cerramientos en parcelas industriales, de carácter obligatorio, tienen por objeto el control ambiental y mejora de la calidad urbana del sector, definiendo unos parámetros homogéneos de carácter compositivo y constructivo que caractericen el ámbito a partir de unos estándares de calidad.

Estas instrucciones tendrán el carácter de normativa complementaria a las Condiciones Particulares de las zonas de Ordenanza definida en la normativa del presente Plan Parcial.

Los cerramientos de las parcelas industriales, con independencia de la ordenanza de aplicación, habrán de ajustarse en su composición y materiales a las condiciones que se determinan en las presentes Instrucciones.

Estas instrucciones serán de aplicación para la totalidad de los cerramientos de parcela con frente a viario público o espacio libre público.

#### 4.5.1 CONDICIONES DE COMPOSICIÓN DE LOS CERRAMIENTOS

El vallado de las parcelas habrá de realizarse con los siguientes criterios:

- \* El ritmo de composición de la valla habrá de modularse, tomando como base un módulo que podrá variar de 2 a 3 metros en dimensión vertical y horizontal, mediante una composición de elementos preferentemente verticales
- \* En todas las parcelas existirá un armario de acometidas que habrá de resolverse en alzado a partir de un panel unitario modulado con los criterios generales del módulo de valla. El cerramiento del armario habrá de resolverse de forma unitaria mediante puerta de chapa sujeta al bastidor general que permita la apertura de forma general, en una o varias hojas, para cualquiera de las compañías suministradoras de servicios. Se recomienda la utilización de soluciones correderas que no generen servidumbres sobre el uso de la vía pública, así como la incorporación de cierres de seguridad.
- \* No podrán realizarse acometidas de forma independiente a los armarios definidos en el párrafo precedente, ni resolverse estos con tamaños distintos a los múltiplos de los módulos generales elegidos en el proyecto de vallado de las parcelas, determinados en las presentes Instrucciones, así como quedar a la vista desde espacios públicos, con independencia de su ajuste a la normativa específica de cada compañía de servicios de infraestructura.
- \* Las puertas de acceso a las parcelas, destinadas al paso de vehículos a motor, con independencia de su tamaño, habrán de ser correderas, sin que puedan generar servidumbres de uso en espacios públicos.

#### 4.5.2 MATERIALES Y CONDICIONES DE ACABADO DE LOS CERRAMIENTOS

Los materiales a utilizar en los cerramientos de parcela habrán de ser considerados como solución complementaria al proyecto de arquitectura de la parcela, con acabado definitivo

Todos los elementos metálicos de los paramentos, a excepción de la chapa de acero cualquiera que fuese su tipo, estarán tratados con una imprimación antioxidante y acabados en pintura protectora. Se admitirán igualmente termolacados o similares.

Los elementos de chapa estarán prelacados o pintados al menos por una cara con acabado similar al definido en el párrafo precedente, garantizando su resistencia a la intemperie.

**4.5.3 ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS ADOSADOS A LOS CERRAMIENTOS**

Cualquier elemento destinado a la seguridad de las instalaciones industriales que se adose a los cerramientos de parcela habrá de considerarse de forma integrada con el proyecto general de vallado de la misma.

Todas las parcelas habrán de contar con una señalización que identifique a la empresa, incorporada al vallado de cada una de ellas, mediante soluciones moduladas con el ritmo de composición establecido para los cerramientos, debiendo estar provista de iluminación.

## 5. CONDICIONES GENERALES DE USOS

### 5.1 NORMATIVA DE USO DE LAS NNSS VIGENTES

La normativa que se incorpora a continuación es la transcripción literal de la normativa de usos vigente en el momento de redacción del presente plan parcial, procedente del planeamiento general municipal, Normas Subsidiarias. Mantiene por tanto la numeración de su articulado. Se incorpora con el fin de facilitar el entendimiento global de las condiciones urbanísticas que operan sobre las parcelas que integran el presente plan parcial y evitar las referencias cruzadas que dificulten la aplicación de la normativa completa en el sector.

Se incorporan para las categorías dotacionales las ramas de administración y servicios, seguridad y policía y servicios medioambientales como complemento que ayuda a mantener una jerarquía de usos especializados en el sector. Estas categorías serán por tanto exclusivas y de aplicación al sector S.07.O, La Golondrina

#### ART. 4.4. USO PÚBLICO COMERCIAL: COMERCIO, OFICINAS, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.

##### 4.4.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, artesanos, oficinas y despachos profesionales, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.) que queden reguladas en el artículo 4.4.2. de las presentes Normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian 3 grandes ramas y sectores estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

Rama comercial

\* Categoría 1ª. Pequeños locales comerciales de venta de productos alimentarios en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m2 de superficie.

\* Categoría 2ª. Pequeños locales comerciales de venta de productos no alimentarios en establecimiento independiente de dimensión no superior a 1.000 m2 de superficie.

\* Categoría 3ª. Agrupaciones comerciales de diversas razones comerciales con acceso e instalaciones comunes en forma de galería , centros y complejos comerciales con una superficie total destinada a venta no superior a los 1.000 m2 de superficie.

\* Categoría 4ª. Grandes superficies comerciales de una única o varias razones comerciales con superficie total construida destinada a venta superior a 1.000 m2 de superficie o mercados municipales.

\* Categoría 5ª. Despachos profesionales domésticos correspondientes a servicios prestados por el titular en su propia vivienda utilizando parte de ella para tal fin.

\* Categoría 6ª. Oficinas privadas y pequeños talleres artesanales de venta de servicios y reparación de pequeños aparatos de consumo.

#### Rama hostelería

\* Categoría 7ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

\* Categoría 8ª. Establecimientos para alojamiento temporal con inclusión de sus instalaciones complementarias de corredores, cafetería, garaje. bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc.

#### Rama centros de reunión

\* Categoría 9ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

\* Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

#### **4.4.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A,B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

#### A.- Condiciones particulares de los espacios públicos comerciales:

Además de la legislación vigente sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

\* La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m2 de superficie.

\* Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

\* No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

\* Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela cada 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada a las categorías 3, 4, 8 y cada 50 m<sup>2</sup> en las categorías 9 y 10.

#### **ART. 4.5. USO DOTACIONAL.**

##### **4.5.1. Definición y Categorías.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el Art. 4.5.2. de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las ramas diferenciadas:

Rama de enseñanza:

\* Categoría 1<sup>a</sup>. Centros de enseñanza de titularidad pública en los niveles de Preescolar, Educación General Básica y Bachillerato Unificado y Polivalente.

\* Categoría 2<sup>a</sup>. Centros de Formación Profesional, de Perfeccionamiento Profesional y de investigación científica y técnica de titularidad pública o privada.

\* Categoría 3<sup>a</sup>. Otros centros de educación privados o públicos y centros de personal docente independiente destinado a la venta de servicio de enseñanza.

Rama de sanidad:

\* Categoría 4<sup>a</sup>. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

\* Categoría 5<sup>a</sup>. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

\* Categoría 6<sup>a</sup>. Otros centros y clínicas veterinarias.

Rama asistencial

\* Categoría 7<sup>a</sup>. Centros de asistencia social (centros ancianos, comedores, etc.), de titularidad pública o privada, asociaciones profesionales, sindicales, etc. sin residencia colectiva aneja.

\* Categoría 8<sup>a</sup>. Idem anterior con residencia colectiva aneja

- \* Rama religiosa
- \* Categoría 9ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- \* Categoría 10ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.
- \* Rama de administración y servicios

Categoría 11ª Servicios colectivos de administración, públicos o privados

Categoría 12ª Servicios funerarios, con o sin crematorio anejo

- \* Rama de seguridad y policía

Categoría 13ª Parques de bomberos

Categoría 14ª Servicios de policía

Categoría 15ª Depósitos y almacén de objetos y vehículos públicos o privados

Categoría 16ª Parque de maquinaria de obras públicas o limpieza

- \* Rama de servicios medioambientales

Categoría 17ª Centros de investigación y experimentación

#### **4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

#### 4.5.3 Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 metros cuadrados de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las ramas y categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

### ART. 4.6. USO INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO.

#### 4.6.1. Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes Categorías:

\* Categoría 1º. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

\* Categoría 2º. Actividades tolerables con el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

\* Categoría 3º. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

\* Categoría 4º. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

#### 4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.



B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C.- Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado 4.6.1. anterior son las que se exponen en la siguiente tabla:

TABLA 4.6.2. LIMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES.

CATEGORIA	FUERA DE POLIGONO			EN	EN	
	-----					
	Edificio No Exclusivo					
	-----					
INDUSTRIAL	Cualquier planta	Planta baja	Edif. Exclu sivo	POLIG. INDUST.	SUELO NO INDUST.	
1°	300	500	libre			m2 construidos
	0,05	0,05	0,1	---	----	Kw/m2 densidad potencia
	5	10	60			Potencia mecánica máxima
2°		500	libre	libre		m2 construidos
	----	0,085	0,1	0,1	----	Kw/m2 densidad potencia
		10	90	350		Potencia mecánica máxima
3°				libre		m2 construidos
	----	----	---	ilimit.	----	Kw/m2 densidad potencia
				ilimit.		Potencia mecánica máxima
4°				libre	libre	m2 construidos
	----	----	---	ilimit.	ilimit.	Kw/m2 densidad potencia
				ilimit.	ilimit.	Potencia mecánica máxima

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

\* En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.

\* La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.

\* Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

D. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados

directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

E. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

F. Cuando la superficie de producción y/o almacenaje destinados a tal fin lo requiera, la actividad dispondrá dentro de la parcela de:

\* Una zona de carga y descarga de 32 m<sup>2</sup>. de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.

\* Una plaza de aparcamiento de 15 m<sup>2</sup> de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 metros por cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción destinados a tal fin.

\* Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

#### **ART. 4.10. USO AGROPECUARIO.**

##### **4.10.1. Definición y categorías.**

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

\* Categoría 1º. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).

\* Categoría 2º. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.

\* Categoría 3º. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.

\* Categoría 4º. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

##### **4.10.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.**

A.-Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

B.-Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

C.-Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D.-No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

E.-En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo

## 6. ORDENANZAS REGULADORAS.

### 6.1 GENERALIDADES. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente Título regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que puedan desarrollarse en el ámbito del presente Plan Parcial, ya sea mediante la definición específica de la zona de ordenanza o mediante la remisión de la misma a las zonas definidas en el planeamiento general municipal.

Estas determinaciones se establecen a través de la fijación de una serie de parámetros y conceptos cuya definición terminológica se acompaña a continuación:

**Parcela mínima:** Es la superficie mínima, expresada en m<sup>2</sup> de superficie, que podrán tener las parcelas que se establezcan en la parcelación que desarrolle el Plan Parcial. Las parcelas mínimas serán indivisibles, prohibiéndose expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

**Frente mínimo de parcela:** Dimensión mínima, expresada en metros lineales, del frente a viario de las parcelas que se establezcan en la parcelación que desarrolle el Plan Parcial. En el caso de parcelas de esquina se entenderá que las condiciones han de cumplirse en cada una de las calles o espacios públicos a que den frente.

**Ocupación máxima:** Superficie interior a la parcela que puede ser ocupada por edificación. Podrá expresarse tanto en porcentaje sobre la superficie total de parcela como geométricamente, mediante la definición de retranqueos a linderos.

**Edificabilidad máxima:** Es el índice que relaciona la superficie máxima edificable de una parcela con su superficie total.

**Edificación bajo rasante:** Aquella que se ubica en sótanos o semisótanos, conforme a la definición de estos elementos en las NNSS de Fuensalida.

**Alineación de la edificación:** Línea virtual que define un área de movimiento interior a la parcela, dentro de la cual puede ubicarse la edificación. Se define como línea paralela a los linderos de parcela, separada a una distancia fijada por la normativa.

## 6.2 DEFINICIÓN.

---

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

IN	Industria Nido
PI	Pequeña Industria
IM	Industria Media
IE	Industria Escaparate
HS	Hostelería y Servicios
ZV	Zonas Verdes
E	Equipamientos
RS	Reservas de Suelo para Infraestructuras.
V	Viario

## 6.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN.

---

Las condiciones particulares que a continuación se detallan para cada una de las distintas zonas, establecen el régimen de aprovechamiento sobre las distintas parcelas delimitadas regulando las actuaciones de edificación y la implantación de usos.

## IN: INDUSTRIA NIDO

### DEFINICIÓN.

---

Esta ordenanza regula usos industriales y de almacenaje en parcela de tamaño pequeño con ocupación intensiva de la misma y resuelta mediante edificación adosada en hileras.

### ÁMBITO DE APLICACIÓN

---

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-02, de Calificación, del presente Plan Parcial.

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Parcela mínima:

La parcela mínima en este ámbito será de 500 m<sup>2</sup> .en las parcelas correspondientes a las manzanas IN-1, IN-2, IN-4 y IN-5. Será de 800 m<sup>2</sup>. .en las manzanas IN-3 y IN-6.

Frente mínimo:

Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 15 m.

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

---

Ocupación máxima:

Será del ochenta y cinco por ciento (85%) de la parcela.

Edificabilidad máxima: 1, 133 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

Altura máxima:

2 plantas (baja + 1), con límite de siete metros y medio (7,5) a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa en las condiciones que permita el Ayuntamiento.

Edificación bajo rasante:

Se permite la ocupación bajo rasante del total de la superficie de parcela, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje o instalaciones técnicas. Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

## CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

---

Alineaciones de la edificación:

La posición de la edificación deberá estar retranqueada de los linderos con el viario y con otras parcelas, en las distancias mínimas establecidas gráficamente en el Plano de Ordenación O-08.

La línea de fachada coincidirá con la alineación oficial de la parcela, sin que sea posible retranquearse de ésta.

No se permitirá el vuelo de edificaciones, marquesinas o elemento horizontal sobre vías o espacios libres públicos.

La edificación habrá de adosarse a los linderos laterales

El retranqueo de la edificación al lindero posterior, en todas sus plantas, será como mínimo de cuatro (4) metros.

## CONDICIONES PARTICULARES.

---

Condiciones estéticas y de composición

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en el planeamiento general de Fuensalida.

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

Cerramientos de parcela:

La línea de edificación frontal habrá de coincidir con la alineación oficial de la fachada por lo que solo habrá de vallarse el lindero posterior y en su caso el lateral.



Los vallados de los linderos traseros y laterales en su caso, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2 metros. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

## CONDICIONES DE USO.

---

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 5 de la normativa del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 5 de esta normativa.

Uso principal: Uso Industrial en categoría 1ª y 2ª.

Usos compatibles: Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 25% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan y tendrán relación con la actividad principal.

- Comercio en categoría 6ª

En todo caso la localización de usos compatibles habrá de ajustarse a la correspondiente normativa sectorial.

Usos prohibidos: Los restantes



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN DE LA ORDENANZA:IN-INDUSTRIA NIDO

## PI-PEQUEÑA INDUSTRIA

### DEFINICIÓN.

---

Esta ordenanza regula usos industriales y de almacenaje en parcela de tamaño pequeño con ocupación intensiva de la misma y resuelta mediante edificación aislada o adosada.

### ÁMBITO DE APLICACIÓN

---

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-02, de Calificación, del presente Plan Parcial.

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Parcela mínima

La parcela mínima en este ámbito será de 1.800 m<sup>2</sup>

Frente mínimo

Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 30 m.

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

---

Ocupación máxima:

Se establece un sesenta por ciento (60%) de la parcela como máxima ocupación.

Edificabilidad máxima: 1, 283 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

Altura máxima:

3 plantas (baja + 2), con límite de diez metros y medio (10,5) a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa que

habrá de resolverse integrados en el proyecto de arquitectura general de la edificación.

Edificación bajo rasante:

Se permite la ocupación bajo rasante de la superficie proyección de la planta baja de la edificación en la parcela, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, instalaciones técnicas o aparcamiento propio de la instalación. Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

## CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

---

Alineaciones de la edificación

La posición de la edificación deberá estar retranqueada de los linderos con el viario y con otras parcelas, en las distancias mínimas establecidas gráficamente en el Plano de Ordenación O-08.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales en caso de acuerdo entre propiedades, debidamente inscrito en el registro de la propiedad. El proyecto de arquitectura será en este caso unitario, con independencia de su desarrollo temporal.

Retranqueos

El retranqueo de la edificación a la alineación oficial de la fachada principal será como mínimo de diez (10) metros. En este retranqueo solo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco (5) metros.

El retranqueo de la edificación a los linderos laterales y posterior, será como mínimo de cuatro (4) metros. En la franja de retranqueo mínima así definida, no se permitirá edificación de ningún tipo ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.

## CONDICIONES PARTICULARES.

---

Condiciones estéticas y de composición para todas las instalaciones de la actividad:

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en el planeamiento general de Fuensalida. El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación en la localización geográfica de Fuensalida, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios. El cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios mediante informe municipal.

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

#### Tratamiento de los espacios libres de parcela:

El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector.

Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

#### Tratamiento general de la economía de recursos energéticos en la instalación de la actividad

Los proyectos de instalaciones de la actividad, tanto el de alumbrado como el de agua caliente sanitaria y climatización en general, habrán de justificar la posibilidad de solución incorporando la estimación de energías pasivas y alternativas a la eléctrica convencional de forma exclusiva o complementaria a ésta.

El proyecto de la instalación estimará, justificando técnicamente la solución adoptada, la incorporación en la parcela de aljibes que almacenen convenientemente el agua de lluvia tanto de cubierta como de espacios libres de parcela, para usos de servicio propios y complementarios de la instalación industrial, tanto en espacios construidos como libres.

#### Cerramientos de parcela:

Habr  de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que forman parte de la presente normativa de plan parcial

Los vallados de los linderos laterales sin fachada a espacio libre público, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2 m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

#### Carga y descarga

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto

#### Aparcamiento

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, en el interior de la parcela.

### CONDICIONES DE USO.

---

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 5 de la normativa del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 5 de la presente normativa.

#### Uso principal:

- Uso Industrial en categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> .
- Uso dotacional en categoría 3<sup>a</sup>, destinado a centros de enseñanza, formación, práctica y experimentación que tengan relación con actividades industriales y empresariales en general, de carácter público y privado
- Uso hostelería en categoría 7<sup>a</sup>

#### Usos compatibles:

Los usos compatibles serán los que tengan relación con la actividad principal, no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan y serán los siguientes.

- Comercio en categoría 6ª
- Oficinas
- Salas de reunión para el ocio en categoría 9ª.
- Dotacional de servicio de administración público o privado en categoría 11ª y 12ª, servicios funerarios sin crematorio, categoría 13ª, 14ª, 15ª, 16ª y 17ª

Usos prohibidos:

Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías tanto de carácter público como privado

Los usos restantes





ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN DE LA ORDENANZA: PI - PEQUEÑA INDUSTRIA



## IM: INDUSTRIA MEDIA.

### DEFINICIÓN.

---

Esta ordenanza regula usos industriales y de almacenaje en parcela de tamaño medio con ocupación intensiva de la misma y resuelta mediante edificación aislada.

### ÁMBITO DE APLICACIÓN

---

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-02, de Calificación, del presente Plan Parcial.

### CONDICIONES DE LA PARCELA

---

Parcela mínima

La parcela mínima en este ámbito será de 3.000 m<sup>2</sup> .

Frente mínimo

Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 40 metros.

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

---

Ocupación máxima:

Se establece un sesenta por ciento (60%) de la parcela

Edificabilidad máxima: 0,917 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

Altura máxima:

3 plantas (baja + 2), con límite de diez metros y medio (10,5) a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa que habrá de resolverse integrados en el proyecto de arquitectura general de

la edificación. Podrá igualmente superarse la altura prevista como máxima en casos en que el proceso industrial así lo exija, previa consideración favorable del Ayuntamiento.

Edificación bajo rasante:

Se permite la ocupación bajo rasante de la superficie proyección de la planta baja de la edificación en la parcela, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, instalaciones técnicas o aparcamiento propio de la instalación. Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver, a su costa, el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

## CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

---

Alineaciones de la edificación

La posición de la edificación deberá estar retranqueada de los linderos con el viario y con otras parcelas, en las distancias mínimas establecidas gráficamente en el Plano de Ordenación O-08.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales en caso de acuerdo entre propiedades, debidamente inscrito en el registro de la propiedad. El proyecto de arquitectura será en este caso unitario, con independencia de su desarrollo temporal.

Retranqueos

El retranqueo de la fachada principal respecto de la alineación oficial será como mínimo de diez (10) metros en todas las plantas. En este retranqueo sólo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco (5) metros.

El retranqueo de la edificación a los linderos laterales y posterior, en todas sus plantas, será como mínimo de cuatro (4) metros. En la franja de retranqueo mínima así definida, no se permitirá edificación de ningún tipo ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.

## CONDICIONES PARTICULARES.

---

Condiciones estéticas y de composición para todas las instalaciones de la actividad:

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido al planeamiento general de Fuensalida. El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación en la localización geográfica de Fuensalida, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios. El cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios mediante informe municipal.

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

Tratamiento de los espacios libres de parcela:

El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector. Se permitirá la localización de aparcamiento.

Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

Tratamiento general de la economía de recursos energéticos en la instalación de la actividad

Los proyectos de instalaciones de la actividad, tanto el de alumbrado como el de agua caliente sanitaria y climatización en general, habrán de justificar la posibilidad de solución incorporando la estimación de energías pasivas y alternativas a la eléctrica convencional de forma exclusiva o complementaria a ésta.

El proyecto de la instalación estimará, justificando técnicamente la solución adoptada, la incorporación en la parcela de aljibes que almacenen convenientemente el agua de lluvia tanto de cubierta como de espacios libres de parcela, para usos de servicio propios y

complementarios de la instalación industrial, tanto en espacios construidos como libres.

Cerramientos de parcela:

Habrà de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que forman parte de la presente normativa de plan parcial

Los vallados de los linderos traseros y laterales en su caso, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2 m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

Carga y descarga

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto

Aparcamiento

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, en el interior de la parcela.

## CONDICIONES DE USO.

---

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 5 de la normativa del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 5 de esta normativa.

Uso principal:

- Uso Industrial en categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> Y 3<sup>a</sup>.
- Uso dotacional en categoría 3<sup>a</sup>, destinado a centros de enseñanza, formación, práctica y experimentación que tengan relación con actividades industriales y empresariales en general, de carácter público y privado
- Uso hostelería en categoría 7<sup>a</sup>

Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 50% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan y serán los siguientes:

- Comercio en categoría 6ª
- Oficinas
- Salas de reunión para el ocio en categoría 9ª.
- Dotacional de sanidad en establecimientos dedicados a medicina laboral, en categoría 4ª y 6ª
- Dotacional de servicio de administración público o privado en categoría 11ª, categoría 13ª, 14ª, 15ª, 16ª y 17

En la Unidad de Actuación 3 (UA-3) se permite la instalación del uso agropecuario y de transformación agropecuaria en categorías 2ª y 4ª

Usos prohibidos:

Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías tanto de carácter público como privado.

Los usos restantes y expresamente los destinados a la rama asistencial.



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN DE LA ORDENANZA: IM - INDUSTRIA MEDIA

## IE: INDUSTRIA ESCAPARATE

### DEFINICIÓN.

Esta ordenanza regula usos industriales y de almacenaje en parcela de gran tamaño, con baja ocupación de la misma y complemento de servicios y comercio relacionado con la actividad, resuelta mediante edificación aislada.

### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-02, de Calificación, del presente Plan Parcial.

### CONDICIONES DE LA PARCELA

Parcela mínima

La parcela mínima en este ámbito será de 4.500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo

Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 60 m.

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Ocupación máxima:

Se establece un cincuenta por ciento (50%) de la parcela como máxima ocupación

Edificabilidad máxima: 1,060 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s

Altura máxima:

3 plantas (baja + 2), con límite de diez metros y medio (10,5) a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa que

habrá de resolverse integrados en el proyecto de arquitectura general de la edificación. Podrá igualmente superarse la altura prevista como máxima en casos en que el proceso industrial así lo exija, previa consideración favorable del Ayuntamiento.

Edificación bajo rasante:

Se permite la ocupación bajo rasante de la superficie proyección de la planta baja de la edificación en la parcela, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, instalaciones técnicas o aparcamiento propio de la instalación. Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver, a su costa, el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

## **CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

---

Alineaciones de la edificación

La posición de la edificación deberá estar retranqueada de los linderos con el viario y con otras parcelas, en las distancias mínimas establecidas gráficamente en el Plano de Ordenación O-08.

Retranqueos.

El retranqueo a la fachada principal será como mínimo de doce (12) metros en todas las plantas. En este retranqueo solo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco (5) metros.

El retranqueo de la edificación a los linderos laterales y posterior, en todas sus plantas, será como mínimo de seis (6) metros. En la franja de retranqueo mínima así definida, no se permitirá edificación de ningún tipo ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.

En los espacios libres de parcela no afectos por las condiciones de retranqueo definidos en la presente ordenanza podrán localizarse construcciones auxiliares que alberguen usos relacionados con la actividad principal tanto en producción como almacenamiento o comercialización.



## CONDICIONES PARTICULARES.

---

Condiciones estéticas y de composición para todas las instalaciones de la actividad:

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido al planeamiento general de Fuensalida. El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación en la localización geográfica de Fuensalida, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios. El cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios mediante informe municipal.

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

Tratamiento de los espacios libres de parcela:

El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector. Se permitirá la localización de aparcamiento.

Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

Tratamiento general de la economía de recursos energéticos en la instalación de la actividad

Los proyectos de instalaciones de la actividad, tanto el de alumbrado como el de agua caliente sanitaria y climatización en general, habrán de justificar la posibilidad de solución incorporando la estimación de energías pasivas y alternativas a la eléctrica convencional de forma exclusiva o complementaria a ésta.

El proyecto de la instalación estimará, justificando técnicamente la solución adoptada, la incorporación en la parcela de aljibes que almacenen convenientemente el agua de lluvia tanto de cubierta como de espacios libres de parcela, para usos de servicio propios y

complementarios de la instalación industrial, tanto en espacios construidos como libres.

Cerramientos de parcela:

Habrà de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que forman parte de la presente normativa de plan parcial

Los vallados de los linderos traseros y laterales en su caso, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2 m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

Carga y descarga

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto

Aparcamiento

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, en el interior de la parcela.

## CONDICIONES DE USO.

---

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 5.1 de la normativa del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 5 de esta normativa.

Uso principal: Uso Industrial en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 50% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan

- Comercio en categoría 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>
- Oficinas
- Salas de reunión para el ocio en categoría 9<sup>a</sup>.

- Dotacional de enseñanza en categoría 2ª y 3ª públicos o privados
- Dotacional de servicio de administración público o privado en categoría 11ª y 17ª

Usos prohibidos:

Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías tanto de carácter público como privado y todos los restantes



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN DE LA ORDENANZA: IE - INDUSTRIA ESCAPARATE

## HS: HOSTELERÍA Y SERVICIOS

### DEFINICIÓN.

Se califican con esta ordenanza los suelos destinados a servicios de carácter terciario, complementarios de las actividades industriales; incluyendo en tal concepto comercio en general, sucursales de entidades bancarias o de servicios financieros, despachos de arquitectura o ingeniería, gestorías, compañías de seguros, academias o centros de formación, servicios hosteleros y hoteleros y en general todas aquellas actividades que puedan complementar el desarrollo de la actividad industrial.

### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano O-02, de Ordenación, del presente Plan Parcial.

### CONDICIONES DE LA PARCELA

Parcela mínima.

Las parcelas mínimas dentro de esta ordenanza serán las determinadas en el Plano O-06 de Ordenación, de Parcelación Indicativa, que en lo referente a estas parcelas será vinculante a los efectos de la condición de parcela indivisible.

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Ocupación máxima: Se establece un sesenta por ciento (60%) de la parcela como máxima ocupación.

Edificabilidad máxima: Será de 0,687 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

Altura máxima: 2 plantas (baja + 1), con límite de diez metros y medio (10,5) a línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, previo informe favorable del Ayuntamiento.

Edificación bajo rasante:

Sólo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas. Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver, a su costa, el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

## CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

---

Alineaciones de la edificación:

La posición de la edificación deberá estar retranqueada de los linderos con el viario y con otras parcelas, en las distancias mínimas establecidas gráficamente en el Plano de Ordenación O-08.

Retranqueos:

La edificación deberá estar retranqueada de todos los linderos de parcela una distancia mínima de 5 metros.

En el retranqueo a la lindero con el viario, tan sólo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco (5) metros.

En la franja de retranqueo a los linderos laterales, no se permitirá edificación de ningún tipo ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.

En los espacios libres de parcela no afectos por las condiciones de retranqueo definidos en la presente ordenanza, podrán localizarse construcciones auxiliares que alberguen usos relacionados con la actividad principal tanto en producción como almacenamiento o comercialización.

## CONDICIONES PARTICULARES.

---

Condiciones estéticas y de composición para todas las instalaciones de la actividad:

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido al planeamiento general de Fuensalida. El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación en la localización geográfica de Fuensalida

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

#### Tratamiento de los espacios libres de parcela:

El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector. Se permitirá la localización de aparcamiento.

Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

#### Tratamiento general de la economía de recursos energéticos en la instalación de la actividad

Los proyectos de instalaciones de la actividad, tanto el de alumbrado como el de agua caliente sanitaria y climatización en general, habrán de justificar la posibilidad de solución incorporando la estimación de energías pasivas y alternativas a la eléctrica convencional de forma exclusiva o complementaria a ésta.

El proyecto de la instalación estimará, justificando técnicamente la solución adoptada, la incorporación en la parcela de aljibes que almacenen convenientemente el agua de lluvia tanto de cubierta como de espacios libres de parcela, para usos de servicio propios y complementarios de la actividad, tanto en espacios construidos como libres.

#### Cerramientos de parcela:

Habrà de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que forman parte de la presente normativa de plan parcial

Los vallados de los linderos traseros y laterales en su caso, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura máxima total de 2 m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

#### Carga y descarga

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto

#### Aparcamiento

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, en el interior de la parcela. En el caso de actividades comerciales el proyecto de edificación deberá justificar convenientemente la solución de aparcamientos en función del uso concreto

### CONDICIONES DE USO.

---

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 5.1 de la normativa del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 5 de esta normativa.

Usos principales: hostelería, servicios y comercio

- Comercio en categoría 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>
- Hostelería en categoría 7<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup>
- Centros de reunión en categoría 9<sup>a</sup> y 10<sup>a</sup>
- Oficinas de servicio al público

En las parcelas denominadas HS-1, HS-2 en la unidad de actuación 1 y parcela HS2-2 de la unidad de actuación 2 se incorpora, complementariamente a los usos precedentes, el de estación de servicio, pudiendo destinar al mismo la totalidad de la parcela.

Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido

- Industrial en categoría 1ª y 2ª relacionada con servicio al automóvil
- Dotacional. Equipamiento cultural de todo tipo.
- Dotacional. Equipamiento sanitario en categoría 4ª relacionado con actividades de medicina laboral y categoría 6ª
- Dotacional. Servicios públicos en categoría 11ª .

Usos prohibidos:

Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías tanto de carácter público como privado

Los usos restantes.





ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN DE LA ORDENANZA: HS - HOSTELERÍA Y SERVICIOS