

pueda escriturar su propiedad, participando en común y pro indiviso, tanto de los servicios generales que pertenecieran a la comunidad de Propietarios, en su caso, a los servicios de la fábrica principal y que se crea pertinente o necesario ser concretados.

Art. 8º: Accesos.— 1. Como norma general, cada parcela dispondrá de un único acceso desde la vía pública.

2. Las parcelas de tamaño superior a 5.000 m² como las parcelas agrupadas, podrán disponer dos accesos desde la vía pública.

3. El Ayuntamiento podrá discrecionalmente permitir un número mayor de accesos en los casos que se considere necesario y justificado en función de los requerimientos de la actividad productiva.

Artículo 9º: Espacios libres no ocupados por la edificación.— 1. El proyecto de edificación tendrá como ámbito de actuación la totalidad de la parcela, y no, exclusivamente, la zona edificable. En este sentido, los espacios no ocupables habrán de ser tratados en el mencionado proyecto con el mismo grado de atención que el destinado a los edificios, remarcando expresamente las medidas pertinentes para evitar que estos espacios se degraden.

2. Los espacios libres tendrán los siguientes usos:

— Aparcamientos privados, de la misma manera que se concretan en el art. siguiente.

— Viales interiores de parcela.

— Libre permanente que tendrá tratamiento de verde privado, con la consideración de potenciar las especies de árboles predominantes en la zona, a tal efecto, el proyecto de edificación se tendrá que acompañar en estudio detallado de jardinería.

3. Queda prohibido el almacenaje de materias primas, productos semielaborados o finales y desperdicios en los espacios libres de edificación.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

A) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

B) Bloque representativos. Comprende los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

C) Espacios libres para aparcamientos.

D) Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas de guarda, etc.

Artículo 10º: Aparcamientos privados.— En el interior de cada parcela se proveerán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza por cada 100 m², de techo construido.

Artículo 11º: Vallas.— Las parcelas y solares serán objeto de cierre obligado mediante vallas en toda la línea de su perímetro y habrán de estar debidamente deslindadas respecto a las parcelas o solares y calles colindantes.

La construcción, conservación y reparación de las vallas que cercan las superficies de las parcelas o solares serán a cargo de cada parcela.

a) Las vallas que dan a la calle serán de obra hasta los 0,50 m., hasta 2,50 m., de material metálico colado. Es obligatoria la plantación de una masa vegetal tupida detrás de cada valla.

b) Las vallas de separación entre parcelas tendrán una altura de 2,50 m., de material colado, siendo recomendable doblar la división con plantación vegetal tupida.

La construcción del cierre común a dos parcelas será de la incumbencia de la industria que primeramente se establezca, teniendo que abonar la segunda los gastos proporcionales de la obra antes que se proceda a la construcción de algún edificio.

El vallado de las parcelas se hará simultáneamente a la edificación.

NORMAS RELATIVAS A LA CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 12º: Aspectos Generales.— 1. El Sector del Plan parcial "Polígono Tejerías" se califica en sistemas y zonas, graficadas en el plano de Calificación del Suelo a E. 1:1.000.

2. Los sistemas son: el Viario (Clave A), de Equipamientos Colectivos (Clave E), Parques y Jardines (Clave F).

3. Las zonas de dominio privado son: desarrollo industrial de intensidad I (Clave 1) de intensidad II (Clave 2), de intensidad III (Clave 3).

SISTEMAS

Artículo 13º: Sistema General.— Viene determinado por el Plan General de Ordenación y está constituido por un mercado agrario.

En cuanto a las condiciones de ordenación y edificación, se regulará por el art. 15 que fija las condiciones de los equipamientos colectivos.

Artículo 14º: Sistema Viario (Clave A).— Los viales serán de 9 m., de anchura en la calzada y 2 m., de acera, excepto en los cruces, tal como quedan especificados en la documentación gráfica.

Artículo 15º: Sistemas de equipamientos colectivos (Clave E).— La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales que deberá respetar y a la integración en el sector en que se

ubique. A tal fin, se observarán las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Tipo de ordenación: edificación aislada.

2. Altura máxima: 12 m., que podrá rebasarse cuando se justifique por las características y finalidad del equipamiento hasta un máximo de 18 m.

3. Ocupación máxima en planta baja: 60%

4. Intensidad neta de edificación: 1 m²/m² s.

5. Forma y distribución de la edificación: la forma y distribución de los cuerpos de la edificación deberá permitir la ordenación de los espacios exteriores a la edificación, conformando patios y jardines.

Art. 16º: Sistema de Parques y Jardines (Clave F).— 1. Comprende los espacios destinados a zonas verdes. Serán de uso y dominio público y no edificables.

Se entiende por parque todas las zonas verdes cuya superficie es igual o superior a 10.000 m², (1 Ha.).

Se consideran jardines —en los que se desarrollarán normalmente actividades de juego, descanso y ocio en general— las zonas verdes cuya superficie sea menor de 10.000 m², o incluso los de mayor extensión cuando tienen forma alargada, estando dispuestos a lo largo de paseos, canales o ramblas.

Estos suelos deberán ordenarse con árboles, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie. Cuando por su extensión tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva, o edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán al disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua. La altura máxima de estas construcciones será 10 m.

Las zonas verdes locales deberán cumplir lo dispuesto en el art. 4º, del Anexo al Reglamento de Planeamiento, en lo que se refiere a jardines, área de juego y recreo para niños, y áreas peatonales.

ZONAS

Art. 17º: Zona de Desarrollo Industrial de Intensidad I (Clave 1).— Es la zona dedicada a industrias entre medianeras. Se regulará mediante las siguientes normas:

1. Coeficiente neto de edificabilidad de la parcela: 1 m²/m² 3.

2. La superficie mínima de la parcela será 600 m².

3. El frente mínimo de parcela se fija en 15 m.

4. Condiciones de la edificación:

a) La distancia mínima de la edificación al frente de parcela será de 8 m., y a los restantes lindes será de 3 m.

b) La altura reguladora máxima se fija en 8,5 m. Por encima de esta altura sólo se permitirá la cubierta inclinada y/o elementos técnicos.

c) Número de plantas: se podrán edificar como máximo 2 plantas. La altura libre mínima en oficinas será de 2,70 m.

d) En la fachada, la altura máxima será obligatoria.

Art. 18º: Zona de Desarrollo Industrial de Intensidad II (Clave 2).— Es la zona dedicada a industrias aisladas que se rige por la siguiente normativa:

1. Coeficiente neto de edificabilidad de la parcela: 0,87 m²/M² s.

2. Superficie mínima de parcela: 2.500 m².

3. El frente mínimo de parcela se fija en 35 m.

4. Condiciones de la edificación:

a) La distancia mínima de la edificación al frente de parcela será de 12 m., y a los restantes lindes, de 6 m.

b) La altura reguladora máxima se fija en 15 m. Por encima de esta altura, sólo se permitirá la cubierta inclinada y/o elementos técnicos.

Art. 19º: Zona de Desarrollo Industrial Intensidad III (Clave 3).— Es la zona dedicada a carga y descarga junto al apartadero ferroviario. Su edificación será entre medianeras y el carácter de su ordenación será proyectualmente unitaria, debiéndose adaptar todas las industrias a las mismas alineaciones, altura y demás normativa que se especifica.

1. Coeficiente de edificabilidad neta de la parcela: 0,81 m²/m² s.

2. Superficie mínima de parcela: 350 m².

3. Condiciones de la edificación:

a) Retranqueo de la edificación desde la calle: 18 m.

b) Altura reguladora máxima: 15 m.

En todos los casos la altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera, hasta al arranque de la cubierta si es de tipo industrial o hasta el plano inferior del forjado del último piso si es cubierta plana.

Cuando la construcción se realice en parcela con fachada a dos calles de distinta pendiente se medirá la altura máxima en la vertical que pasa por el punto medio del perímetro de ambas fachadas, no pudiendo producirse en ningún punto cotas mayores en 3 metros a la altura máxima permitida.

c) La cubierta será unitaria con las mismas pendientes y alturas.

Art. 20º: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.— Se permiten las siguientes edificaciones:

a) vertiente del tejado que no podrá tener aprovechamiento urbanístico.

b) en el mismo paramento de fachada, antepechos o motivos