



CAPITULO 9º : AREAS INDUSTRIALES (CLAVE AI)

Art. 158. Delimitación y caracterización

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimitan los ámbitos de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave AI, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1 y 2) y de las condiciones de compatibilización de los usos (Niveles "a" y "b").
2. El uso predominante de esta zona es el industrial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta, pudiendo admitirse edificación semicerrada en Grado 1.
3. Las reglas especiales de usos contenidas en el apartado 2 del artículo 164 del presente Capítulo, serán de aplicación a las obras de nueva planta que se realicen en cualquiera de las zonas calificadas como de uso industrial, aunque se incluyan en ámbitos de planeamiento anterior o diferido.

Art. 159. Condiciones de parcelación

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, su superficie es de, al menos, 600 m².
2. **Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones tendrán una superficie mínima de 800 m² en grado 1 y de 1.500 m² en Grado 2. La longitud de la fachada será de 16 m.**

✚ "Se modifica el punto 2 del artículo 159 por la modificación puntual n° 13.

3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pueda agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 160. Condiciones de volumen

1. La fachada de la edificación podrá situarse sobre la alineación exterior en Grado 1. En Grado 2, guardará un retranqueo de 10 m., salvo las casetas de portería y control de accesos que podrán situarse con frente en la alineación exterior en una longitud máxima de 3'00 m.

Con respecto al resto de linderos, en Grado 1 podrán alcanzarse los mismos con la edificación. En Grado 2 se guardará un retranqueo de 5'00 m., salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, o se trate de casetas de portería o control, con las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior.

✚ "Se modifica el punto 1 del artículo 160 por la modificación puntual n° 13.



La distancia mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de 3'00 m.

Las parcelas existentes con superficie inferior a la mínima que resulten edificables en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 159, podrán reducir sus retranqueos hasta 3'00 m. a fachada y linderos en Grado 2.

2. La ocupación de la edificación no superará el 80% de la superficie de la parcela.
3. La edificabilidad máxima será de 1'20 m²/m² en Grado 1, y de 1'60 m²/m² en Grado 2.
4. La edificación no superará una altura máxima de 3 plantas y 12 m. en Grado 1, y de 4 plantas y 16 m. en Grado 2. Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.
5. El número máximo de plantas subterráneas será de una, salvo que las instalaciones o elementos técnicos de la actividad lo requiriesen.
6. Las obras de ampliación en altura de edificaciones o instalaciones existentes podrán hacer excepción de las reglas relativas a retranqueos y ocupación expresadas en los apartados 1 y 2 del presente artículo.

Art. 161. Condiciones estéticas

1. El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1'00 m. de la fachada.
2. El diseño y materiales de las medianerías, aunque éstas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
3. El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación industrial.
4. El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0'50 m.

Art. 162. Condiciones de calidad e higiénicas

1. Salvo que especiales exigencias de orden técnico lo requieran, la composición y organización de la edificación no dejará puestos de trabajo cuya localización sea estable, situados a más de 10 m. de distancia de un hueco de iluminación natural, ya sea situado en fachada o en cubierta.
2. **Por razones de seguridad contra incendios, la disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá el acceso de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios, debiendo cumplir con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales sobre Condiciones de protección contra Incendios.**



✚ ***"Se modifica el apartado 2 del artículo 162 por la modificación puntual nº 13.***

Art. 163. Agrupaciones industriales en parcela

1. Se permiten la realización de agrupaciones industriales, con el significado y características generales establecidas al efecto en los artículos 97 y 98 de las presentes normas urbanísticas y con las condiciones establecidas en resto de apartados de este artículo.

✚ ***"Se modifica el punto 1 del artículo 163 por la modificación puntual nº 13.***

2. En el proyecto de edificación, o en el correspondiente Estudio de Detalle si los locales integrantes de la agrupación no fueran a ejecutarse en una misma fase constructiva, o si la parcela objeto de la agrupación excediera de 10.000 m², se especificarán los siguientes aspectos:

- a) Delimitación y superficies de los espacios de uso privativo y de los de uso mancomunado dentro de la parcela.
- b) Determinación pormenorizada de los usos, edificabilidad y ocupación máxima de cada uno de dichos espacios privativos o mancomunados.
- c) Características de volumen y posición de las edificaciones.
- d) Determinación de los espacios de circulación interior peatonal y rodada, de los aparcamientos y de los espacios para carga y descarga de mercancías.

3. La ordenación que se implante en una agrupación industrial cumplirá las siguientes determinaciones específicas:

- a) La parcela mínima será de 4.000 m², con fachada mínima de 8'00 m. de longitud; dentro de la parcela podrá inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro.
- b) Las dimensiones mínimas de cada local serán de 400 m² de ocupación en planta útiles y de 8'00 m. de fachada.
- c) La ocupación máxima para cada local podrá alcanzar la totalidad de su respectiva parcela de uso privativo.
- d) La superficie total de la parcela objeto de la agrupación susceptible de usos privativos no excederá del 60%; la parte destinada a jardín e instalaciones deportivas no podrá ser inferior al 15%.
- e) Los espacios de uso privativo o mancomunado tendrán acceso directo, tanto rodado como peatonal, desde la red viaria interior.



4. El proyecto de edificación correspondiente resolverá los siguientes aspectos relativos a urbanización interior de la parcela: red viaria interior, aparcamientos y áreas de carga y descarga; abastecimiento y distribución de agua; abastecimiento y distribución de energía eléctrica; recogida y canalización hasta el alcantarillado de las aguas residuales; recogida y desagüe de las aguas pluviales; almacenaje transitorio de residuos sólidos; canalización de telefonía; casilleros postales; captación y distribución de señal de televisión y de frecuencia modulada; acondicionamiento de espacio para jardinería e instalaciones deportivas.

5. El proyecto de nueva edificación para una agrupación industrial deberá ser unitario para toda ella; su ejecución podrá fragmentarse en el tiempo. La licencia de ocupación y funcionamiento de los locales exigen la ejecución de la urbanización a que se refiere el apartado anterior en la fase en que se localice el espacio que albergue el uso o actividad de que se trate.

Art. 164. Usos

1. El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Residencial: tanto en Nivel "a" como en Nivel "b" se admite una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas. Si la superficie total construida de la instalación es superior a 10.000 m², podrá admitirse residencia comunitaria para personal de servicio.

b) Terciario: el alojamiento temporal se admite en ambos niveles en parcela y edificio exclusivos. Los usos de comercio y oficinas se admiten también en ambos niveles, inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio, siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas, salvo que éstos se refieran a la misma actividad y titularidad de que trate el uso industrial, en cuyo caso sí podrían coexistir con éste en la misma parcela, siempre y cuando la superficie de venta no exceda de 750 m².

c) Dotaciones e infraestructuras: se admiten en ambos Niveles en edificio exclusivo.

2. Sin perjuicio de las condiciones de compatibilidad de usos expresadas en el apartado anterior, se establecen las siguientes reglas específicas, que serán de aplicación para todo el suelo calificado por el Plan General como de uso industrial, aunque integren ámbitos de planeamiento anterior o diferido:

a) **Se prohíbe la instalación de actividades que produzcan vertidos incompatibles con la depuración biológica en los Polígonos Industriales de Babel (antiguo Plan Parcial de la Subzona Industrial D) y de Aguamarga (antiguo Plan Parcial de la Subzona Industrial B).**

b) **Se prohíbe la ubicación de instalaciones cuya actividad principal sea la de prestación de servicios directamente al público, en aquellas zonas que no cuenten con servicio regular de transporte urbano a una distancia no superior a 500 m. desde la localización que se pretenda.**

+ Se elimina el apartado c) del apartado 2 al artículo 164 por la modificación puntual nº 13.

