

**Modificación del Plan Parcial del Sector SUE-I.3**  
**AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO**  
**INDUSTRIAL DE BAYAS**

## DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

### ORDENANZA 8.I-a

### "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BAYAS"

#### T. I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Art. 1. **Ámbito de Aplicación**

Corresponde al área delimitada por el Plan General como sector SUE-I3.

##### Art. 2. **Definiciones**

Se utilizarán las siguientes definiciones, de forma complementaria a lo dispuesto en la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a) **Manzana:** la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por uno o varios viales.
- b) **Rasante:** la cota que determina la elevación de un punto del terreno.
- c) **Superficie bruta:** la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
- d) **Superficie neta:** la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.
- e) **Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
- f) **Uso global:** la agrupación de usos pormenorizados, que caracteriza de forma general la identidad mayoritaria de un ámbito o sector.
- g) **Uso predominante:** el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
- h) **Uso compatible:** todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- i) **Uso prohibido:** todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
- j) **Alineación:** línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
- k) **Línea de edificación:** línea de proyección que define los planos que delimitan la edificación.
- l) **Retranqueo:** separación mínima de la edificación a la alineación o a los linderos, medida perpendicularmente a dicha alineación o al lindero; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.
- m) **Fondo edificable:** distancia que medida perpendicularmente desde la alineación, establece la superficie ocupable de la parcela.
- n) **Zona Libre (ZL):** Superficie de terreno de titularidad privada con servidumbre de uso público en superficie.
- o) **Lindero:** Línea que marca los límites de una finca.
- p) **Área de movimiento de la edificación:** Área o superficie interior definida entre las líneas de edificación y los linderos. Se han señalado en el plano de Ordenación.
- q) **Naves Nido:** Edificaciones resultantes de la subdivisión del espacio edificado dentro de una misma parcela. El resto del espacio no edificado de la parcela corresponde a zonas libres comunes con carácter de propiedad mancomunada.

##### Art. 3. **Cómputo de la superficie edificada.**

1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

2. No computará como superficie edificada la de:
  - a) Las plantas bajo rasante, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 metro de altura de la rasante oficial. En su defecto o en casos de retranqueo la cota natural del terreno en contacto con el edificio.
  - b) Los huecos de aparatos elevadores.
  - c) Las marquesinas pertenecientes a la edificación, siempre que no superen el 10% de la ocupación máxima de la parcela.

## T. II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

### Cap. 1. Uso y Ocupación

#### Art. 4. Usos

*Uso global:*

- Industrial.

*Uso predominante:*

- Industrial.

*Usos compatibles:*

En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
- Oficinas, tipo A, al servicio exclusivo de la industria instalada.
- Comercial.
- Hostelería.
- Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C, D y E.
- Dotacional.

*Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

#### Art. 5. Parcela

1. Tendrá la consideración de parcela mínima e indivisible la parcela de 500 m<sup>2</sup> o la catastral existente.
2. El frente de la parcela será igual o superior a 0,4 veces el fondo medio de la parcela, con un mínimo de 12 m.
3. Las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria estarán permitidas con las condiciones que se desarrollan en el artículo 16.

#### Art. 6. Ocupación máxima en planta

- Sobre rasante: La definida por las líneas de edificación (según plano de Ordenación.)
- Bajo rasante: Toda la parcela.

#### Art. 7. Retranqueos

Lo señalado en el plano de ordenación, a escala 1:1.000, como línea de edificación.

#### Art. 8. Acceso a las parcelas

Acceso a las Parcelas: Se limitará al imprescindible el número de accesos de las parcelas desde la red viaria pública.

Previamente al inicio de cualquier obra en el interior de las parcelas, será necesario haber reforzado todas las canalizaciones situadas en el frente de la parcela a todo lo largo de la zona en donde se situará el acceso rodado definitivo a la parcela. Este refuerzo se llevará a cabo por cuenta del

propietario. No se permitirá el acceso a las parcelas a través de los Espacios Libres (EL) señalados en la Ordenación.

## Cap. 2. Volumen de los edificios

### Art. 9. Edificabilidad

La edificabilidad establecida en el plan parcial es  $0,989777 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Con el fin de evitar errores y confusiones se adopta la cifra redondeada de  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

### Art. 10. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 m.

Cuando por necesidades de la empresa sea necesaria una mayor altura, se aportará para su justificación en base al proceso productivo, un estudio previo de fachadas para su aprobación por parte del Ayuntamiento previamente a la concesión de la licencia de obras.

### Art. 11. Rasantes

En parcelas con frente a un solo vial, las soleras de la edificaciones no podrán quedar situadas por debajo del nivel de la rasante a la acera colindante. Podrán quedar situadas por debajo de la acera del vial público, siempre que se garantice la adecuada evacuación de aguas residuales y pluviales.

En parcelas con frente a dos viales las soleras podrán quedar situadas por debajo del nivel de la rasante de la acera colindante más alta. En cualquier caso se deberá realizar, si ello fuera preciso, y por cuenta del propietario, el correspondiente relleno o aporte de material así como las explanaciones necesarias en el interior de la parcela.

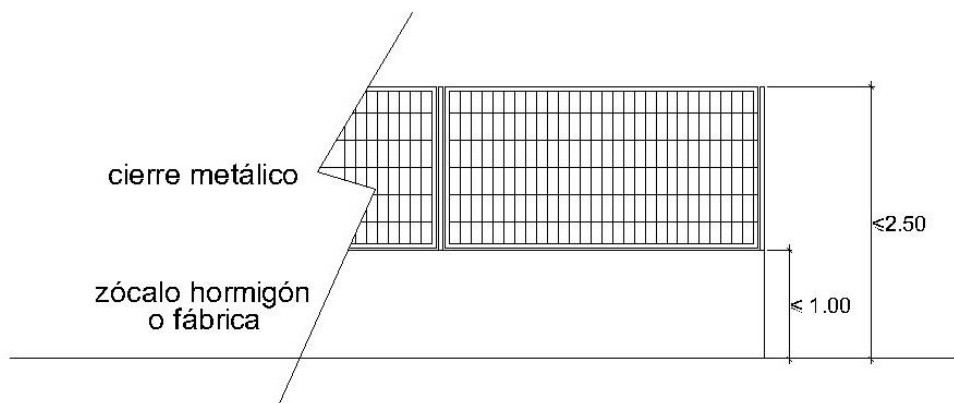
## Cap. 3. Condiciones estéticas y de composición de los edificios

### Art. 12. Cerramientos de parcela

Los cerramientos en los frentes de parcela a las vías públicas y medianerías, se realizarán con las siguientes características:

- Altura.** Altura total: menor o igual 2,50 m.  
Altura del zócalo: menor o igual a 1,00 m.
- Materiales.** Zócalo: De hormigón visto o cierre de fábrica terminado en color claro.  
Cierre superior: Metálico con una superficie de huecos superior al 70 %.

Se recomienda el siguiente modelo:



#### **Art. 13. Fachadas**

El frente paralelo a la futura Ronda Oeste, deberá tener un tratamiento similar al de la fachada delantera. Las medianerías que queden al descubierto, deberán tener tratamiento de materiales como el de fachada.

#### **Art. 14. Marquesinas**

Se permiten las marquesinas para resguardo de vehículos. Se deberán situar dentro del área de movimiento de la edificación.

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical en estas construcciones.

### **Cap. 4. Naves Nido**

#### **Art. 15. Naves Nido**

Se permite la construcción de naves nido en las condiciones que se establecen a continuación:

- a) *Superficie mínima de la parcela*: 3.000 m<sup>2</sup> de parcela neta.
- b) *Superficie mínima de cada nave nido*: 200 m<sup>2</sup>.
- c) *Ocupación máxima*: se deberán respetar los retranqueos establecidos sobre la parcela.
- d) *Accesos*: El acceso viario a los espacios edificados de la parcela se producirá por las zonas libres comunes. No se permite el acceso directo desde la vía pública a los espacios edificados privados. Los buzones, contadores o cualquier otra instalación comunitaria o signo identificativo de la propiedad se colocarán agrupados junto a la entrada de la parcela.
- e) *Zonas libres comunes*: Tendrán carácter de propiedad mancomunada e indivisible para el conjunto de los espacios edificados, no pudiendo realizarse en ellas, cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento. Dichas zonas estarán completamente urbanizadas en su totalidad.
- f) *Viario interior*. Anchuras mínimas:
  - Vías de un solo sentido sin puerta a pabellón: 7 m.
  - Vías de doble sentido sin puerta a pabellón: 7 m.
  - Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por un lado: 7 m.
  - Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por dos lados: 10 m.
  - Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 m.
  - Vía de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en dos lados: 13 m.