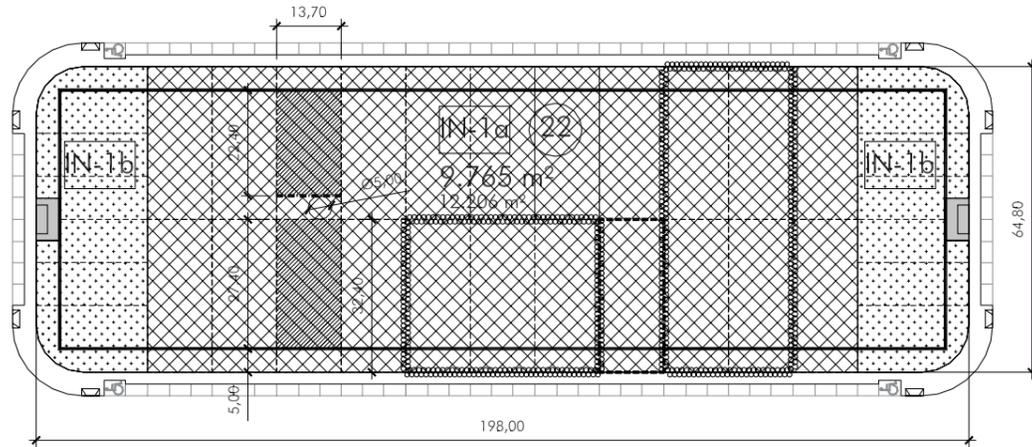


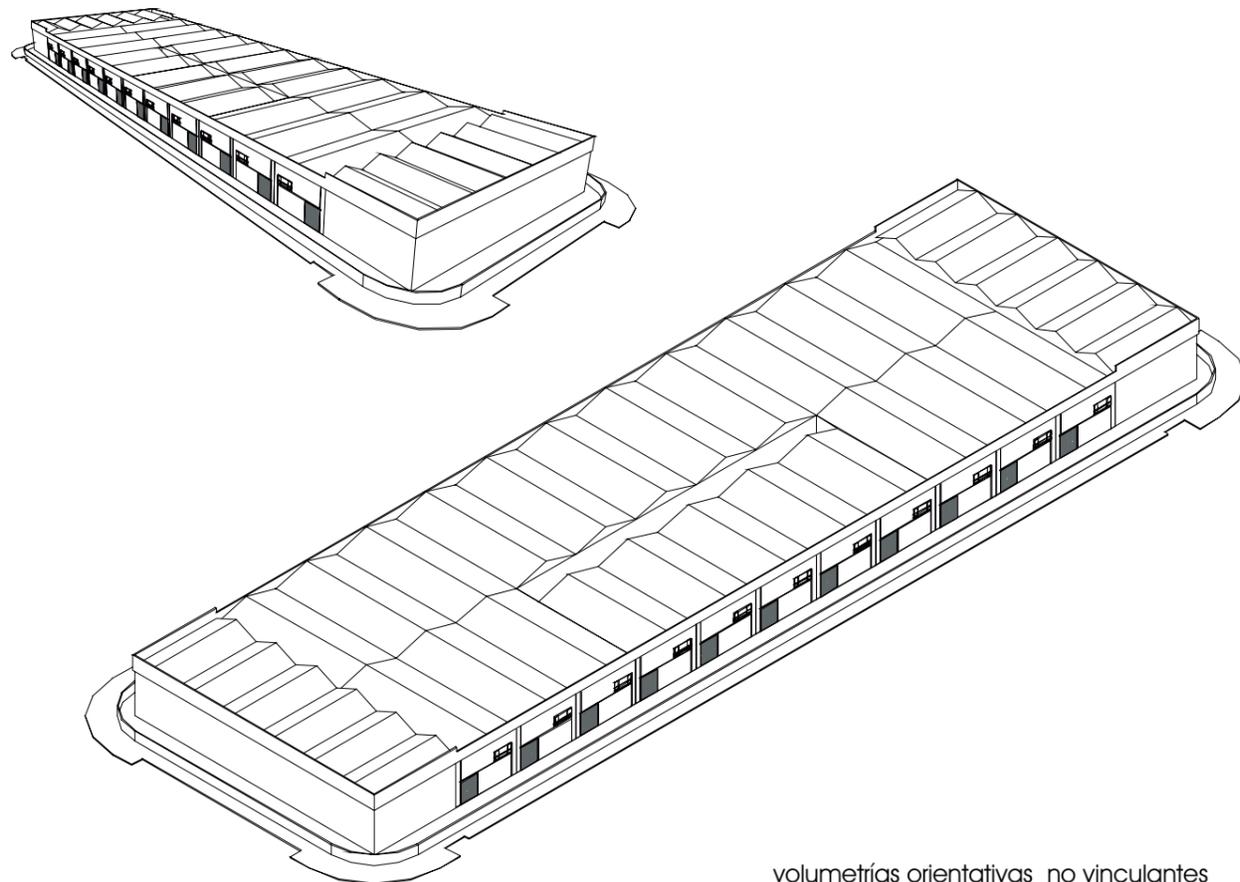
usos lucrativos industrial subzona IN-1a



- zona IN-1a
- zona IN-1b
- zonas ocupables (máxima y mínima)
- alineación obligatoria de la edificación (retranqueo de 5 m)
- espacio reservado para transformadores eléctricos
- agregación máxima de parcelas
- unidad parcelaria mínima: 444 m²
- n°. máximo de parcelas

9.765 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> de parcela  
12.206 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> edificables

esquema de planta (manzana tipo) e 1:1.500



volumetrías orientativas no vinculantes

CONDICIONES DE USO

- \* USO DOMINANTE: INDUSTRIAL SEGÚN LAS CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN LA EDIFICACIÓN DE ESTAS NORMAS DE EDIFICACIÓN.
- \* USOS COMPLEMENTARIOS: APARCAMIENTO, 1 PLAZA/200 M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS.
- \* USOS COMPATIBLES: OFICINAS EN ENTREPLANTA, COMERCIAL PARA VENTA DIRECTA OCUPANDO EL BAJO DE LA ENTREPLANTA.
- \* USOS PROHIBIDOS: BARES CON MÚSICA, DISCOTECAS, ETC... ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA INDUSTRIA DEL OCIO.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

posición	ocupación	forma y volumen	edificabilidad
<p>* LA EDIFICACIÓN SE RETRANQUEARÁ OBLIGATORIAMENTE EN UN TOTAL DE 5 M EN EL FRENTE DE PARCELA. EL RETRANQUEO SE RESOLVERÁ MEDIANTE UN PATIO DELANTERO DE ACCESO Y APARCAMIENTO, TRATADO SEGÚN SE EXPONE EN LAS CONDICIONES ESTÉTICAS. PARA EL CASO DE LAS ZONAS IN-1a5 E IN-1a6. LA EDIFICACIÓN SE ALINEARÁ OBLIGATORIAMENTE A VIAL EN EL FRENTE SUR.</p> <p>* FONDO MÍNIMO EDIFICABLE = 22,40 M. NO EXIGIBLE PARA LAS ZONAS IN-1a5 E IN-1a6.</p> <p>* FONDO MÁXIMO EDIFICABLE = 27,40 M.</p>	<p>* OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE = 85%.</p> <p>* OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE = 100% Y SOLO CON USO PARA GARAJE Y/O INSTALACIONES PROPIAS DEL EDIFICIO (EN ESTE CASO LOS APARCAMIENTOS EXIGIDOS PODRÁN IR BAJO RASANTE). LA OCUPACIÓN BAJO RASANTE NO COMPUTARÁ A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD.</p> <p>* APARCAMIENTOS: SERÁ OBLIGATORIO RESOLVER EN LA SUPERFICIE DE LA PARCELA O EN SÓTANO. EL APARCAMIENTO PARA TURISMOS A RAZÓN DE 1 PLAZA CADA 200 M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS.</p>	<p>* TIPOLOGÍA: EDIFICACIÓN ADOSADA.</p> <p>* ALTURA MÁXIMA= P. BAJA + ENTREPLANTA SOBRE RASANTE Y 11 M, MEDIDOS EN EL EJE DE LA PARCELA. SE PERMITIRÁ COMO ALTURA MÁXIMA 20m, SIEMPRE QUE SE ACOMETA LA ACTUACIÓN SOBRE LA MANZANA COMPLETA Y JUSTIFICÁNDOSE LA NECESIDAD DE LA ALTURA POR LA INDUSTRIA O ACTIVIDAD A IMPLANTAR, EXCEPTO EN LAS MANZANAS 14 Y 15, QUE SE MANTENDRÁ EN TODO CASO CON ALTURA MÁXIMA DE 11M.</p> <p>* PATIO DE PARCELA: SE PERMITE UN PATIO DONDE PODER UBICAR MAQUINARIA O INSTALACIONES. SOLO SE PERMITIRÁN PATIOS DONDE SE PUEDA INSCRIBIR UNA CIRCUNFERENCIA DE 5 M DE DIÁMETRO. DICHO PATIO NO PODRÁ EXTENDERSE HASTA LA FACHADA DEBIÉNDOSE RESPETAR UNA FRANJA EDIFICADA MÍNIMA DE 5 M. EN EL CASO DE LAS ZONAS IN-1a5 E IN-1a6 DICHO PATIO SERÁ OBLIGATORIO Y DEBERÁ SITUARSE OCUPANDO TODO EL FONDO DE PARCELA (LINDERO NORTE) SI BIEN LA ANCHURA MÍNIMA SERÁ DE 3 M.</p> <p>* LA ALTURA LIBRE MÍNIMA EN EL CASO DE ENTREPLANTA CON USO DE OFICINAS O CON USO COMERCIAL SERÁ DE 2,7 M.</p>	<p>* EDIFICABILIDAD MÁXIMA = 1'25 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>S SOBRE PARCELA NETA.</p> <p>* LAS SUPERFICIES DE PATIOS NO COMPUTARÁN A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD.</p>

estéticas:

- \* SERÁ OBLIGATORIO EL CERRAMIENTO TIPO DE PARCELA, PROYECTADO PARA TODO EL PARQUE INDUSTRIAL (VER FICHA PARA CERRAMIENTO TIPO) EN SUS DOS VERSIONES: CERRAMIENTO DE FACHADA O FACHADAS COLINDANTES CON VIAL O ESPACIO PÚBLICO, SERÁ EL TIPO A; CERRAMIENTO TRASERO DE PARCELAS TIPO B (QUE NO DE A ESPACIO PÚBLICO).
  - \* EN LA PARTE FRONTAL O LATERAL DE PARCELA QUE DÉ A ESPACIO PÚBLICO Y POR DELANTE DEL CERRAMIENTO TIPO A SE EXIGIRÁ LA PLANTACIÓN Y CONSERVACIÓN DE UN SETO VIVO DE AL MENOS 1'5 M DE ALTURA.
- ESTAS ESPECIFICACIONES SE PODRÁN MODIFICAR SI SE ACTÚA SOBRE LA MANZANA COMPLETA Y MEDIANTE LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE.
- \* TODAS LAS FACHADAS LATERALES O TRASERAS QUE ESTÉN LÍMITROFAS A ESPACIO PÚBLICO O AL LÍMITE DEL ÁREA DE ACTUACIÓN, SERÁN TRATADAS COMO FACHADAS PRINCIPALES.
  - \* SE PROHÍBE LA VISIÓN DEL PIÑÓN DELANTERO POR LO QUE SE DEBERÁ COLOCAR UN PETO EN FACHADA.
  - \* EL MURO PIÑÓN TRASERO SERÁ CIEGO.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- \* FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: EL ANCHO MÍNIMO A FRENTE DE VIAL SERÁ DE 13'70 M.
- \* SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA: LA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA SERÁ DE 444 M<sup>2</sup>, SALVO PARA EL CASO DE IN-1a7, DONDE NO SE IMPONEN LIMITACIONES..
- \* AGREGACIÓN DE PARCELAS: SE PERMITIRÁ LA AGREGACIÓN DE UN MÁXIMO DE 3 PARCELAS DANDO AL MISMO VIAL O DE 4 DANDO A DISTINTOS VIALES, SIEMPRE QUE SE ACOMETA LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA INTEGRADA EN EL CONJUNTO DE LA MANZANA.
- \* SE PODRÁ ACOMETER UNA MANZANA COMPLETA (ZONAS IN-1a+IN-1b) COMO UNA UNIDAD EDIFICATORIA PREVIA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE QUE DEFINA LA POSICIÓN Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DISTRIBUYA LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

OTRAS

- \* PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: ACTUACIÓN DIRECTA SOBRE EL SOLAR.