

SOLAR POLIGONO AMPLIACION DE LA HINIESTA, ZAMORA

SE SITUA EN LA ENTRADA NORTE DE LA CIUDAD, QUE CONECTA CON LA A-66 HACIA LEON, GALICIA Y ASTURIAS.



LA PARCELA TIENE USO **PRODUCTIVO** REGULADO POR EL PLAN PARCIAL "HINIESTA AMPLIACION":

3 -- PARCELA PARA TIPOLOGÍA GENERAL-AISLADA

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: >5.000 m².

Fondo mínimo: 30 m.

Frente mínimo: 30 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos: Los grafiados en el plano nº 7. Parcelario Indicativo. Retranqueos.

Ocupación máxima: 55%

Edificabilidad máxima: 0,55 m²/m².

Número máximo de plantas: 2

Para uso administrativo y de servicios se permite una entreplanta cuya superficie se computará según el artículo 25 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Altura máxima de la edificación: 10,00 m., salvo instalaciones necesarias para el proceso productivo.

Tipo de edificación: exenta.

MINISTERIO DE FOMENTO



ACTUACION INDUSTRIAL "LA HINIESTA AMPLIACIÓN". PLAN PARCIAL



Condiciones de uso: Uso Productivo.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 2 plaza por cada 150 m², o fracción de superficie construida.

Artículo 52. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

LA ORDENANZA DE PRODUCTIVO DEL PGOU DE ZAMORA ADMITE COMO USOS COMPATIBLES LOS SIGUIENTES:

ORDENANZA PRODUCTIVO

Artículo 172.- Ámbito de aplicación y definición

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas definidas en los planos de ordenación con este uso, incluyendo tipologías edificatorias varias vinculadas a la explotación tradicional y a las actividades industriales, al tratarse de áreas con implantación predominante de usos productivos.

Artículo 173.- Parcela mínima

Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

- No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 12 metros ni a superficies de parcela menores de 300 m².

Artículo 174.- Usos y tipologías

1) Predominante

- Productivo:
 - Industrias, talleres y almacenes en categorías I, II y III.
 - Estaciones de servicio
 - Instalaciones agropecuarias en Categorías I y II.

2) Compatible

- Residencial unifamiliar. Únicamente en situaciones A3 y B2 y destinada al personal de la industria con la limitación de no superar el 2% de la superficie de parcela con un máximo absoluto de 150 m² construidos. Esta construcción tendrá una altura máxima de una planta de 4 metros máximo.
- Comercial: en categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Hostelería, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Oficinas
- Garajes y aparcamientos
- Docente en situaciones A y B.
- Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.
- Zonas libres de Uso Público

3) Prohibidos

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

QUE SIGNIFICA:

SITUACIÓN B: Engloba las siguientes:

SITUACIÓN B1: En edificación independiente en zonas con usos, subdivisiones de usos o categorías de usos característicos distintos al que se implanta.

SITUACIÓN B2: En edificación independiente en zonas con usos, subdivisiones de usos o categorías de usos característicos distintos al que se implanta, sólo con carácter complementario, dependiente y vinculado a un uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico de la Ordenanza de aplicación a la zona.

Artículo 74.- Uso comercial y de prestación de servicios personales

1) Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación los locales o edificios abiertos al público destinados al comercio minorista así como a la prestación de servicios. Esas normas no serán de aplicación a los mercadillos de puestos de venta ambulante que requerirán una Ordenanza Municipal independiente de este Plan.

Cuando la actividad a ejercer en un local reúna las notas definitorias del uso comercial y de otro uso compatible, (por ejemplo venta-almacén) se estará para su clasificación y regulación al uso de mayor implantación en el conjunto de la actividad.

2) Regulación

a) Clasificación

Se establece la siguiente clasificación por categorías:

Categoría I:

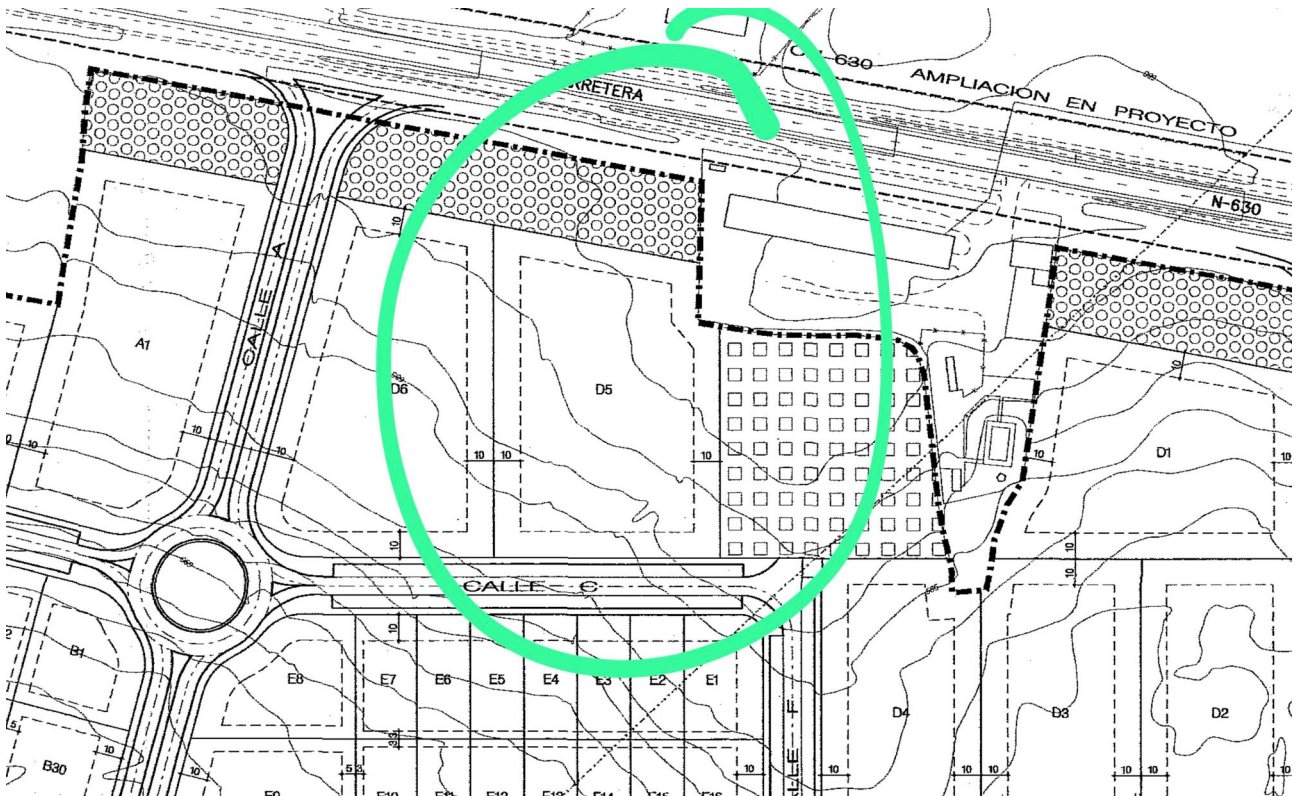
Comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público no mayor de 2.000m²

Categoría II

Comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público superior 2.000m²

A estos efectos, tendrá la consideración de superficie neta de venta al público, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley 16/2002 de Comercio de Castilla y León y en el artículo 13 del Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, aquella a la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos medidos desde los accesos exteriores al público, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, trasmostradores, probadores y líneas de cajas.

LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA ES DE 5500 METROS CUADRADOS



MINISTERIO DE FOMENTO

NUMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA				TOTALES m ²	OCUPACION MAXIMA		EDIFICAB. m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	ALTURA EDIFIC. m
	TIPOLOGIA			%		m ²				
	ADOSADA 500 - 1.500 m ²	MEDIA-AISLADA >1.500 - 5.000 m ²	GENERAL-AISLADA > 5.000 m ²							
C.5		3.126			65	2.032	0,65	2.032	10	
C.6		3.152			65	2.049	0,65	2.049	10	
C.7		2.887			65	1.877	0,65	1.877	10	
C.8		2.889			65	1.878	0,65	1.878	10	
C.9		2.884			65	1.875	0,65	1.875	10	
C.10		3.257			65	2.117	0,65	2.117	10	
PARCIAL		32.033								
TOTAL MANZANA C				32.033	65	20.821	0,65	20.821		
D.1			8.470		55	4.659	0,55	4.659	10	
D.2			7.066		55	3.886	0,55	3.886	10	
D.3			7.045		55	3.875	0,55	3.875	10	
D.4			6.921		55	3.807	0,55	3.807	10	
D.5			10.034		55	5.519	0,55	5.519	10	
D.6			10.231		55	5.627	0,55	5.627	10	
PARCIAL			49.767							
TOTAL MANZANA D				49.767	55	27.372	0,55	27.372		
E.1	1.426				80	1.141	0,80	1.141	9	
E.2	960				80	768	0,80	768	9	
E.3	960				80	768	0,80	768	9	
E.4	960				80	768	0,80	768	9	
E.5	960				80	768	0,80	768	9	
E.6	960				80	768	0,80	768	9	
E.7	1.104				80	883	0,80	883	9	
E.8		2.380			65	1.547	0,65	1.547	10	

ACTUACION INDUSTRIAL "LA HINISTA-AMPLIACION". PLAN PARCIAL