



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA UNION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAIENTO

ORDENANZA U-4

Definición: Corresponde a zonas de uso exclusivo industrial de almacenes y/o talleres situados en Polígonos Industriales.

Condiciones de volumen:

- **Alineaciones de parcela:** Serán las especificadas en los planos de alineaciones que definen las manzanas.
- **Alineaciones de fachadas:** Se situarán como mínimo a 5 m de la alineación de manzana.
- **Retranqueos a linderos:** La separación mínima será de 3 metros.
- **Aparcamientos:** Se configura como obligatorio disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación de medidas mínimas 2,20 metros x 4,50 metros.
- **Edificabilidad:** La edificabilidad máxima permitida sobre parcelas neta será la que resulte de establecer para el conjunto del Plan Parcial una edificabilidad de 0,40 m²/m².
- **Ocupación:** Viene definida por los retranqueos obligados a alineaciones de fachada y retranqueos a lindes divisorios con otras propiedades.
- **Frente mínimo de parcela:** 20 metros.
- **Fondo mínimo de parcela:** El establecido en el Plan Parcial.
- **Parcela mínima:** 700 m². (*)
- **Altura libre máxima:** 10 metros.
- **Altura libre mínima:** 5 metros.
- **Entreplantas:** Dentro de la altura máxima permitida se autorizan entreplantas hasta el agotamiento de la máxima edificabilidad establecida. (***)
- **Altura mínima libre:** La altura mínima libre de la edificación será de 2,50 metros.
- **Construcciones permitidas con altura superior a 10 metros:** Se permiten aquellas instalaciones de carácter industrial que resulten ser necesarias (silos, grúas, chimeneas, etc.)
- **Edificaciones dotacionales:** Se regirán por las mismas normas de edificación que las destinadas a usos industriales y por las que en su caso correspondan de las Normas y Reglamentos que le sean de aplicación.

USOS (**)

- **Agrícola ganadero:** Uso prohibido para crianza, engorde y reproducción de animales.
- **Almacenes:** Permitido
- **Asistencial:** Permitido
- **Comercial:** Permitido al por mayor
- **Deportivo:** Permitido para uso del Polígono en zona dotacional
- **Docente:** Permitido
- **Espectáculos:** Prohibido
- **Estaciones de servicio:** Permitidas en vías de ancho mínimo 20 metros.
- **Garajes aparcamientos:** Permitido únicamente para uso del personal del polígono y para parque de vehículos de empresas de maquinaria, camiones y autobuses.
- **Hotelero:** Permitido para servicio del polígono en zona dotacional.
- **Bares y cafeterías:** Permitido para servicio del polígono en zona dotacional.
- **Industrial:** Permitido salvo para actividades de alto riesgo (nuclear, etc.)
- **Oficinas:** Permitidas cuando vayan ligadas al servicio del polígono.
- **Salas de reuniones:** Permitidas para uso exclusivo de la actividad de trabajadores o empresas del polígono.
- **Sanitario:** Permitido
- **Servicios Administrativos:** Permitido siempre que se establezcan al servicio del Polígono tanto en actuaciones públicas o privadas.
- **Socio-cultural:** Permitido
- **Vivienda:** Prohibida excepto para el personal de vigilancia y mantenimiento de empresas justificando en cualquier caso su necesidad.



En el Polígono Industrial Lo Bolarín, se tendrán en cuenta además las siguientes particularidades:

- (*) La parcela mínima es de 350 m² (Modificación nº 1 del Plan Parcial Polígono Industrial Lo Bolarín, BORM 13/11/09).
- (**) Los usos tolerados son los siguientes (Modificación nº 1 del Plan Parcial Polígono Industrial Lo Bolarín, BORM 13/11/09).

Artículo 7. Usos tolerados.

Se autoriza cualquier uso incluido en la ordenanza U-4 de las NNSS municipales, además de los siguientes:

- *Comercial, en todos sus tipos*
- *Deportivo, en todos sus tipos*
- *Hotelero, en todos sus tipos*
- *Bares y cafeterías, en todos sus tipos*
- *Oficinas, en todos sus tipos*
- *Servicios administrativos, en todos sus tipos*

- (***) Según la Modificación nº 2 del Plan Parcial Polígono Industrial Lo Bolarín (BORM 31-03-12), se permiten altillos siempre y cuando formen parte del local donde se sitúen, no tengan acceso independiente desde el exterior y ocupen como máximo el 30% de la superficie del local al que se adhieran. Su uso será exclusivo de almacén o mantenimiento o cualquier otro uso complementario que no implique la permanencia de personas. Estos altillos no computarán a efectos de superficie construida.