



Artículo. 8.12 Ordenanza 7: Industrial La Postura.

8.12.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el grafiado como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación. Coincide con el Polígono Industrial denominado La Postura, cuyo ámbito se definió en el PERI aprobado por la Comisión de Urbanismo en fecha 25 de Mayo de 1999.

8.12.2. Uso y tipología dominante

Industrial con tipología edificatoria de industria en edificio aislado o adosado. La intensidad del uso viene limitada por las condiciones de edificación. En función de estas condiciones se establecen cuatro grados de ordenación:

- Grado 1: Industria adosada
- Grado 2: Industria Pareada
- Grado 3: Industria Aislada
- Grado 4: Industria Escaparate
- Grado 5: Terciario Industrial
- Grado 6: Equipamiento Hostelero
- Grado 7: Equipamiento Comercial y de Servicios a Empresas
- Grado 9: Espacios Libres de uso público.

8.12.3. Retranqueos

Los retranqueos de cada grado de ordenanza se consideran mínimos. En cualquier caso, estos retranqueos serán susceptibles de ser ampliados para permitir el paso y maniobra del vehículo de extinción de incendios en función de las exigencias de la actividad industrial y de la Normativa vigente en materia de Protección Contraincendios.

8.12.4. Condiciones generales de los usos

En general, los usos permitidos en los grados 1 a 4, son los siguientes:

a) Usos permitidos:

- **Industrial:** Industria ordinaria categorías 1ª , 2ª y 3ª; Almacenamiento categorías 7ª y 8ª.

b) Usos compatibles:

- **Terciario:** Oficinas categoría 12ª (asociadas a la actividad industrial).
- **Industria** escaparate que podrá tener asociada a la actividad industria de venta y exposición.

c) Usos condicionados

- **Industrial:** Industria ordinaria Categoría 4ª (en grado 3º); Almacenamiento categoría 10ª (en grado 3º).
- **Terciario:** Recreativo categoría 8ª (en grado 3º para uso interno de la empresa y en grado 4º con superficie máxima de 200 m2).

c) Usos prohibidos: Todos los restantes no citados anteriormente.

8.12.5. ORDENANZA 7 GRADO 1. INDUSTRIA ADOSADA

Art. 8.12.5.1. Condiciones de parcelación.

MINIMA	MÁXIMA	FRENTE	Ø MIN
300 m2	1000 m2	10 m	10 m

Art. 8.12.5.2. Condiciones de edificación

OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD-	RETRANQUEOS		ALTURA MAXIM		
		ALINEACIÓN	TESTERO	CORNISA	PLANTAS	AL. LIBRE
60 %	0,6 m2/m2	Plano Alineaciones	3,5 m	9 m	2 (*)	4,5 m (I) 3 m (A)

(*) La actividad industrial deberá desarrollarse en Planta Baja

(I) Altura mínima libre de obstáculos para actividad industrial

(A) Altura mínima libre para bloque administrativo y de servicios

El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales.

Art. 8.12.5.3. Composición de las parcelas

APARCAMIENTO	CARGA Y DESCARGA
1 plaza / 100 m2 (*)	3,5 m ancho en frente de parcela

(*) El 25 % de las plazas deben resolverse en el interior de la parcela. En estas zonas de industria adosada debe preverse un incremento de los aparcamientos exteriores que cumplan con la dotación mínima expresada en el cuadro.

Art. 8.12.5.4. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDERO TRASERO	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Aparcamiento *	Instalaciones auxiliares	Almacenamiento *	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares	Instalaciones auxiliares *	Deposito de residuos no controlados
Carga-Descarga	Deposito de residuos no controlados		
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos		
	Almacenaje		

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.12.6. ORDENANZA 7 GRADO 2. INDUSTRIA PAREADA

Todas las parcelas de esta ordenanza mantienen la edificación existente en la actualidad, proveniente de las promociones que en su día se ejecutaron. En dichas construcciones no se podrán efectuar obras de ampliación tanto en altura como en ocupación de suelo. La presente ordenanza regula las condiciones a las que se deberán ajustar dichas parcelas para las obras de conservación, reforma y uso de las mismas.

Art. 8.12.6.1. Condiciones de edificación

Edificabilidad: 15 % de la Ocupación actual. Será para administración y servicios de la empresa.

Nº de plantas: Máximo dos (2) plantas. La actividad industrial se desarrollará en Planta Baja.



El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales.

Art. 8.12.6.2. Composición de las parcelas

APARCAMIENTO (*)		CARGA Y DESCARGA
ORDINARIA	SERVICIOS AUTOMÓVIL	
1 plaza / 100 m2	1 plaza / 30 m2 (**)	3,5 m ancho en frente de parcela

(*) El aparcamiento se resolverá en el espacio de retranqueo a fachada.

(**) El aparcamiento que excede el estándar de 1 plaza/ 100 m2 se resolverá en el interior de la nave.

Se garantizará el mantenimiento de la vegetación obligatoria después de la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 8.12.6.3. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A Alineación Exterior		A Linderos Lateral y Trasero	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Aparcamiento *	Instalaciones auxiliares	Carga y descarga	Construcciones auxiliares
Acerado	Construcciones auxiliares	Paso de vehículos	Instalaciones auxiliares
	Deposito de residuos no controlados		Deposito de residuos no controlados
	Obstaculizar el paso de vehículos		Almacenaje
	Almacenaje		Aparcamiento

* El aparcamiento en retranqueo puede utilizarse para cumplir el estándar.

Se prohíbe el vallado en los “pasillos de seguridad” que constituyen los espacios de retranqueo laterales y traseros.

8.12.7. ORDENANZA 7 GRADO 3. INDUSTRIA AISLADA

En esta ordenanza se establecen tres (3) subgrados en función del tamaño de la parcela.

Art. 8.12.7.1. Condiciones de parcelación.

SUBGRADO	MINIMA	MÁXIMA	FRENTE	Ø MIN
1º	2.000 m2	8.000 m2	35 m	35 m
2º	5.000 m2	25.000 m2	50 m	50 m
3º	10.000 m2	Sin límite	70 m	70 m

Art. 8.12.7.2. Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:



SUBGRADO	OCUP.	EDIFICABILIDAD	ADMINIS. SOBRE TOTAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA		ALTURA LIBRE PLANTA	
				FACHADA	LINEEROS	CORNISA	PLANTAS	INDS.	ADMIN.
1º	60%	0.60 m ² /m ²	30%	Plano	5 m	12 m	2 (**)	4.5 m	3 m
2º	55%	0.60 m ² /m ² (*)	30%	Plano	7.5 m	12 m	2 (**)	4.5 m	3 m
3º	50%	0.55 m ² /m ² (*)	25%	Plano	10 m	12 m	2 (**)	4.5 m	3 m

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60%. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura.

(**) La actividad industrial se desarrollará en Planta Baja.-

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de siete metros y medio (7.5 m).

El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales.

Art.8.12.7.3. Composición de las parcelas

SUBGRADO	APARCAMIENTO		CARGA Y DESCARGA
	ORDINARIA	SERVICIOS AUTOMÓVIL	
1º	1 plaza / 100 m ²	1 plaza / 50 m ²	1 vehículo industrial pesado cada 2.000 m ² ó fracción en interior de parcela
2º	1 plaza / 90 m ²	1 plaza / 50 m ²	
3º	1 plaza / 80 m ²		

SUBGRADO	ARBOLADO	PARTERRE	
		ALINEACIÓN EXTERIOR	LINDEROS
1º	1 árbol/100 m ² libres	1.50 m	1.00 m
2º	1 árbol/85 m ² libres	2.50 m	1.50 m
3º	1 árbol/75 m ² libres	4.00 m	2.50 m

Art. 8.12.7.4. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDEROS LATERAL Y TRASERO	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Carga y descarga	Instalaciones auxiliares	Carga y descarga	Construcciones auxiliares
Ajardinamiento	Construcciones auxiliares	Ajardinamiento	Obstaculizar paso
Aparcamiento	Deposito de residuos no controlados	Aparcamiento	Deposito de residuos no controlados
Paso de vehículos	Almacenaje	Paso de vehículos	
		Instalaciones auxiliares *	
		Almacenaje *	

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

**8.12.8. ORDENANZA 7 GRADO 4. INDUSTRIA ESCAPARATE**

En esta ordenanza se establecen dos (2) subgrados en función del uso permitido:

- Subgrado 1: Parcelas de uso exclusivo como industria escaparate.
- Subgrado 2: Parcelas con tolerancia, en las que además de la industria escaparate, se permite el uso industrial tradicional regulado por la ordenanza 3 en sus grados 1 y 2.

Art. 8.12.8.1. Condiciones de parcelación.

SUBGRADO	MINIMA	MÁXIMA	FRENTE	Ø MIN
1º y 2º	1.500 m ²	Sin límite	35 m	35 m

Art. 8.12.8.2. Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:

SUBGRADO	OCUPACIÓN (*)	EDIFICABILIDAD	ADMINISTRACIÓN SOBRETOTAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA		ALTURA LIBRE PLANTA	
				FACHADA	LINDEROS	CORNISAS	PLANTAS	INDUSTRIAL	ADMINISTRATIVA
Todos	45% (O) 30% (A)	0.60 m ² /m ²	40%	Plano	5 m	12 m	2	4.5 m	3 m

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60% de parcela neta. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura. A la parte de la parcela de referencia catastral nº 2409006 grafiada en el plano de ordenación no se le admite más ocupación ni edificabilidad porque tiene consolidada la edificabilidad total de la parcela.

Queda excluida de la regulación de altura el edificio de 5 plantas de la parcela propiedad de Manufacturas González (Avda de Andalucía nº 142) mientras mantenga la edificación existente en la actualidad. En caso de demolición habrá de adaptarse a lo establecido en las presentes ordenanzas.

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de siete metros y medio (7.5 m).

El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales. En caso de existir patios tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual al del edificio más alto, con un mínimo de 5 m. Queda prohibida la construcción de construcciones auxiliares.

Art. 8.12.8.3. Composición de las parcelas



APARCAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	ARBOLADO	PARTERRE	
			ALINEACIÓN	LINDEROS
1 plaza / 60 m ²	1 vehículo industrial pesado cada 2.000 m ² ó fracción en interior de parcela.	1 árbol/75 m ² libres	2.50 m	1.50 m

Art. 8.12.8.4. Condiciones de uso

- a) Usos permitidos
- Uso industrial integrado con exposición y venta asociada a la actividad industrial, admitiéndose el uso administrativo y servicios de la propia empresa, así como los usos destinados a cafeterías y bares, asociados a la actividad principal, hasta una superficie máxima de 200 m² construidos, y con la limitación que se expresa en las ordenanzas de grado equipamiento hostelero, subgrado 1. En la parte de la parcela de referencia catastral nº 2409006 grafiada en el Plano de Ordenación, se admite el uso Terciario en las plantas 2ª a 5ª de la edificación existente.
- b) Usos prohibidos:
- Centros integrados de comercio al por menor en grandes y pequeñas superficies.
 - Todos lo son citados anteriormente

Art. 8.12.8.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDEROS LATERAL Y TRASERO	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Carga y descarga	Instalaciones auxiliares	Carga y descarga	Construcciones auxiliares
Ajardinamiento	Construcciones auxiliares	Ajardinamiento	Obstaculizar paso
Aparcamiento	Deposito de residuos no controlados	Aparcamiento	Deposito de residuos no controlados
Paso de vehículos	Almacenaje	Paso de vehículos	
		Instalaciones auxiliares *	
		Almacenaje *	

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.12.9. ORDENANZA 7 GRADO 5. Terciario Industrial.

Art. 8.12.9.1. Condiciones de parcelación.

MINIMA	MÁXIMA	FRENTE	Ø MIN
2.500 m ²	Sin límite	30 m	30 m

Art. 8.12.9.2. Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:



OCUP (*)	EDIFICABILIDAD	ADMINISTRATIVO TOTAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA		ALTURA LIBRE PLANTA	
			FACHADA	LINDEROS	CORNISADA	PLANTAS	INDICES	ADMINISTRATIVOS
30%	0.80 m ² /m ²	40%	Plano	7,5 m	15 m	3	4.5 m	3 m

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60% de parcela neta. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura.

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de cinco metros (5 m).

El fondo máximo de la edificación será de diez (10) metros. En caso de existir patios tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual al del edificio más alto, con un mínimo de 5 m. Queda prohibida la construcción de construcciones auxiliares.

Art. 8.12.9.3. Condiciones de uso

a) Usos permitidos:

- Terciario al servicio de la producción, de las personas y servicios profesionales, admitiéndose la hostelería (bar, cafetería, restaurante) destinada a los usuarios del área industrial. El uso de hostelería está limitado en cada manzana a 150 m² construidos por hectárea de suelo neto y conjuntamente con con la limitación expresada en los art. 8.12.3 y 8.12.4.

Art. 8.12.9.4. Composición de las parcelas

APARCAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	ARBOLADO	PARTERRE	
			ALINEACIÓN	LINDEROS
1 plaza /50 m ²	en interior de parcela.	1 árbol/85 m ² libres	3.00 m	2.00m

Art. 8.12.9.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDEROS LATERAL Y TRASERO	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares	Carga y descarga	Almacenamiento
Aparcamiento	Construcciones auxiliares	Ajardinamiento	Obstaculizar paso
Paso de vehículos	Deposito de residuos no controlados	Aparcamiento	Deposito de residuos no controlados
	Almacenaje	Paso de vehículos	
	Carga y descarga	Instalaciones auxiliares *	

- Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.



8.12.10. ORDENANZA 7 GRADO 6. EQUIPAMIENTO HOSTELERO.

El uso de hostelería queda limitado en cada manzana a 150 m2 construidos por hectárea de suelo neto. Se establecen dos subgrados en función de los usos permitidos:

- Subgrado 1: Parcelas de uso Terciario: Hostelería y Recreativo categoría 8ª y 9ª para los usuarios del polígono. Quedan prohibidos el resto de los usos.
- Subgrado 2: Parcelas del hotel MAGUILAR. Esta parcela se reserva para el uso que tiene en la actualidad.

Queda englobada en esta ordenanza, excepcionalmente, la parcela del restaurante El Dorado, incluida en zona de industria adosada.

Art. 8.12.10.1. Condiciones de parcelación.

SUBGRADO	MINIMA	MÁXIMA	FRENTE	Ø MIN
1º	750 m2	5.000 m2	20 m	20 m
2º	Única e indivisible	-	-	-

Art. 8.12.10.2. Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:

SUBGRADO	OCUP.	EDIFICABILIDAD	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA		ALTURA LIBRE PLANTA
			FACHADA	LÍNEAS	CORNISA	PLANTA	
1º	25%	0.50 m ² /m ²	Plano	5 m	9 m	2 (**)	3.0 m
2º	15%	0.60 m ² /m ²	Plano	7.5 m	20 m	5 (**)	3.0 m

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de cinco metros (5 m).

El fondo máximo de la edificación será de diez (10) metros. En caso de existir patios tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual al del edificio más alto, con un mínimo de 5 m. Queda prohibida la construcción de construcciones auxiliares.

Art. 8.12.10.3. Condiciones de uso

- b) Usos permitidos:
- Terciario al servicio de la producción, de las personas y servicios profesionales, admitiéndose la hostelería (bar, cafetería, restaurante) destinada a los usuarios del área industrial. El uso de hostelería está limitado en cada manzana a 150 m2 construidos por hectárea de suelo neto y conjuntamente con con la limitación expresada en los art. 8.12.3 y 8.12.7.4.

Art. 8.12.10.4. Composición de las parcelas



SUBGRADO	APARCAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	ARBOLADO	PARTERRE	
				ALINEACIÓN	LINDEROS
1º	1 plaza/25 m ²	interior de parcela.	1 arbol/75 m ² libres	1,50 m	1,00 m
2º			1 arbol/50 m ² libres	4,00 m	3,00 m

Art. 8.12.10.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDEROS LATERAL Y TRASERO	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares	Carga y descarga	Almacenamiento
Aparcamiento	Construcciones auxiliares	Ajardinamiento	Deposito de residuos no controlados
Paso de vehículos	Deposito de residuos no controlados	Aparcamiento	
	Almacenaje	Paso de vehículos	
	Carga y descarga (**)	Instalaciones auxiliares(*)	

(*) Se contabilizarán al calcular la edificabilidad y deberán dejar un paso libre para permitir el giro del camión de bomberos.

(**) En el subgrado 1 se permite la carga y descarga.

8.12.11. ORDENANZA 7 GRADO 7. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS

Art. 8.12.11.1. Condiciones de parcelación.

Las parcelas asignadas son únicas e indivisibles.

Art. 8.12.11.2. Condiciones de edificación

OCUP (*)	EDIFICABILIDAD	RETRANQUEOS		ALTURAS (MTRS)		
		FACHADA	LINDEROS	CORNISA	PLANTAS	MINIMA
30%	0.70 m ² /m ²	Plano	7,5 m	12 m	3	3,00

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60% de parcela neta. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura.

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de siete metros y medio (7,5 m).

El fondo máximo de la edificación será de 18 m. sin patios. En caso de existir patios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 m. de diámetro. Se prohíben construcciones auxiliares en los patios interiores de la edificación.

Art. 8.12.11.3. Composición de las parcelas

APARCAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	ARBOLADO	PARTERRE	
			ALINEACIÓN	LINDEROS
1 plaza /50 m ²	En interior de parcela.	1 arbol/80 m ² libres	2,50 m	1,50 m



Art. 8.12.11.4. Condiciones de Uso.

a) Usos permitidos:

- Se desarrollan servicios a las personas y empresas, destinados fundamentalmente a las radicadas en el polígono, ya que se entiende como equipamiento estrictamente local.
- Dichos servicios comprenden el uso hostelero de cafetería, oficinas para empresas que desarrollen actividades de asesoramiento, gestión u otras de apoyo, y pequeños comercios que faciliten la adquisición de productos y servicios a los usuarios del polígono.

b) Usos prohibidos:

- Todos los restantes no citados anteriormente

Art. 8.12.11.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDEROS LATERAL Y TRASERO	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares(*)	Carga y descarga	Almacenamiento
Aparcamiento	Construcciones auxiliares	Ajardinamiento	Deposito de residuos no controlados
Paso de vehículos	Deposito de residuos no controlados	Aparcamiento	
	Almacenaje	Paso de vehículos	
	Carga y descarga	Instalaciones auxiliares *	

(*) Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

Artículo. 8.13 Ordenanza 8: Dotaciones, equipamientos y servicios.

8.13.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza corresponde a las parcelas calificadas como tales en los Planos de Ordenación.

8.13.2. Tipologías y grados.

Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga o Terciario con actividades no molestas y que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.

Se establecen los siguientes grados en función del uso a que se destinen las parcelas:

- Grado 1: Dotacional Comercial
- Grado 2: Dotacional Administrativo
- Grado 3: Dotacional Educativo
- Grado 4: Dotacional Sociocultural
- Grado 5: Dotacional Sanitario y Asistencial
- Grado 6: Dotacional Deportivo
- Grado 7: Dotacional Religioso
- Grado 8: Dotacional Guardia Civil