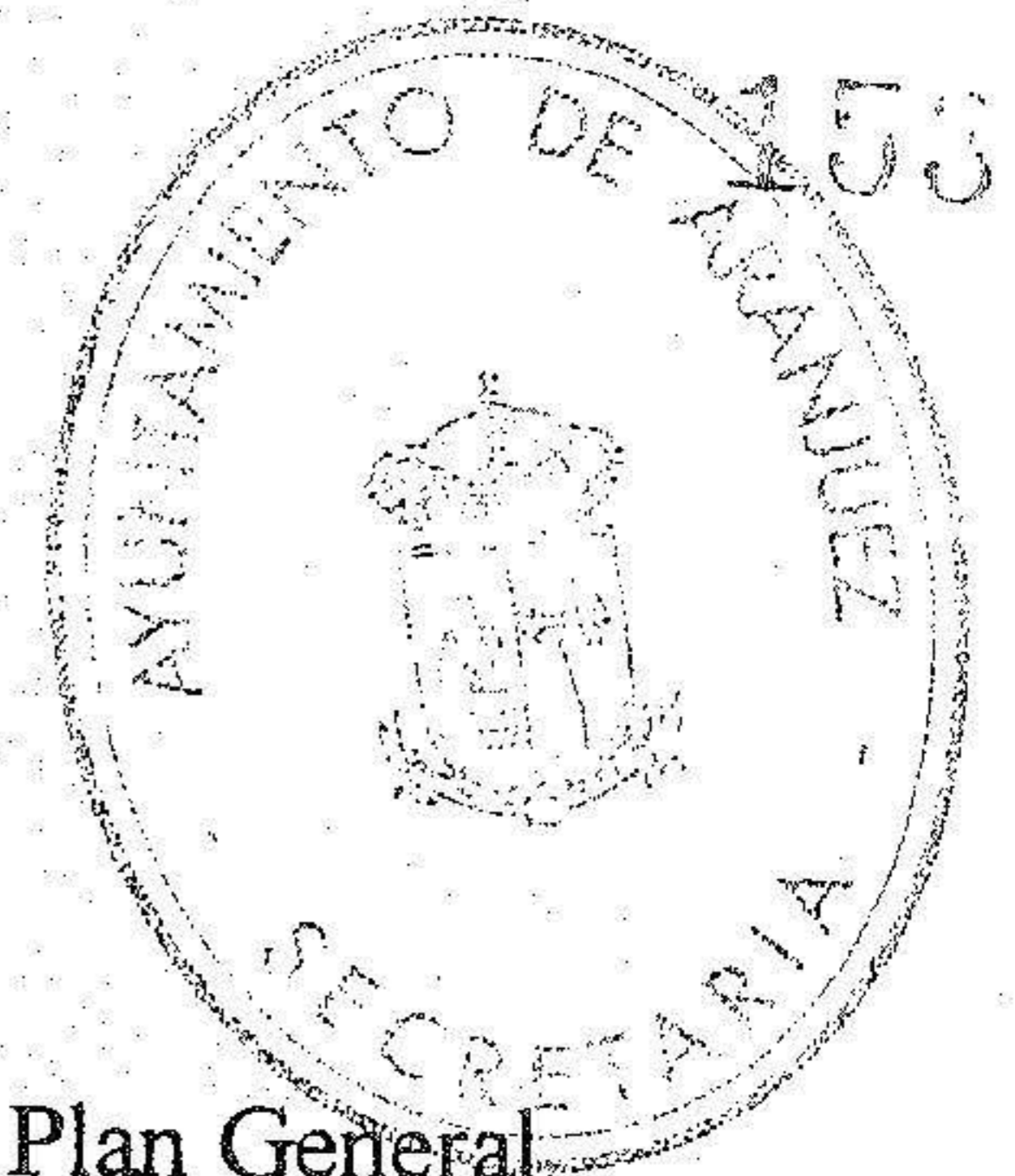


6.11. PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES (PIT)



6.11.1 Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 4 Ordenación del suelo urbano del Plan General.

6.11.2 Tipología de la edificación

La edificación puede ser de dos tipos

Grado a: Aislada o agrupada lateralmente (PITa)

Responderá, en cuanto a composición, a las necesidades típicas de este tipo de instalaciones, disponiendo, preferentemente, los usos administrativos cercanos a la vía pública y los de fabricación en la parte trasera.

Grado b: Manzana cerrada (PITb).

6.11.3 Formas de actuación

La actuación será directa sobre cada parcela, distinguiéndose dos casos:

Grado a:

En este caso, la línea exterior de la edificación estará obligatoriamente retranqueada un mínimo de 5 m desde la alineación oficial exterior de parcela.

La línea interior de la edificación tendrá que retranquearse del fondo y los laterales de cada parcela un mínimo de 3 m.

Se permite que no haya retranqueos laterales, siempre que se construyan simultáneamente y con un mismo proyecto las parcelas afectadas.

Grado b:

En este caso la línea exterior de la edificación coincidirá con la alineación oficial exterior de parcela.

6.11.4 Condiciones de uso

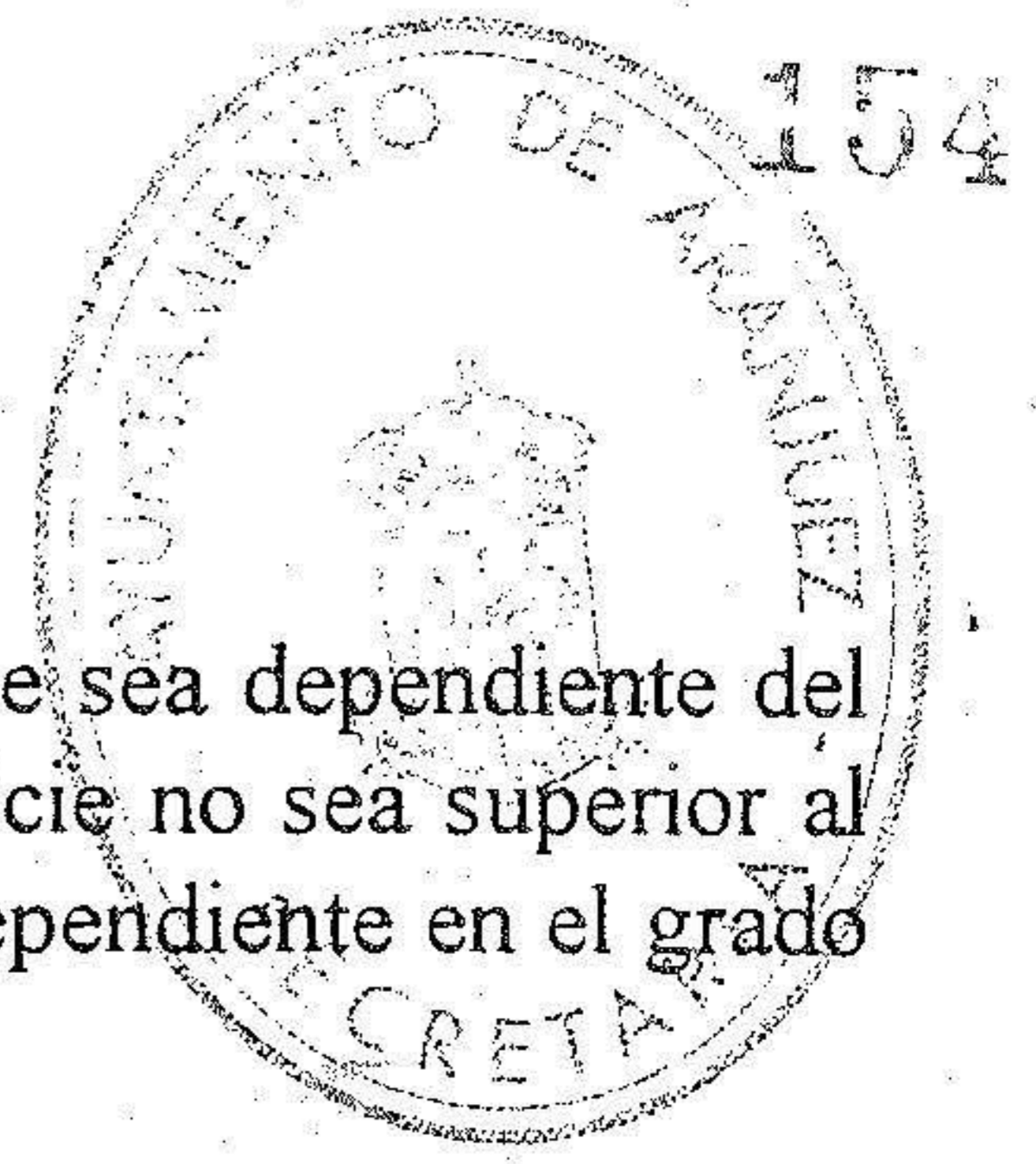
Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

A) Usos residenciales:

No se autoriza este uso en el grado a. En el grado b se tolera el uso de vivienda en edificio completo o en plantas superiores.

B) Usos industriales:

Se autoriza este uso en categorías 1ª y 2ª y en situaciones 2ª y 3ª.



C) Usos comerciales

Se autoriza el uso comercial en el grado a, siempre que sea dependiente del de fabricación de la propia instalación y que su superficie no sea superior al 50% de la superficie total edificada en la parcela, o independiente en el grado b.

Se autoriza el uso de almacén en toda la superficie edificable de la parcela.

Se autoriza el uso de oficinas en el grado a, solamente para las propias de cada instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 50% de la superficie total edificable de la parcela, o independiente en el grado b.

Se autoriza el uso de garage-aparcamiento en todas sus categorías.

D) Usos sociales

Se autorizan los usos religiosos, culturales, educativos, deportivos, sanitarios y asistenciales en el grado a, solamente para actividades vinculadas a las industrias permitidas en la zona, o independiente en el grado b.

6.11.4 Condiciones de aprovechamiento y volumen

Grado a:

- * La parcela mínima será de 300 m²
- * La ocupación máxima de la parcela será del 70 por 100 de su superficie
- * La altura máxima de la edificación será de dos plantas u 8 m.
- * El aprovechamiento urbanístico real será de 0,8 m²/m² sobre parcela edificable.
- * La edificabilidad máxima será de 0,80 m² /m² sobre parcela edificable o la existente.
- * Las demás condiciones de aprovechamiento y volumen serán las mismas que para la industria general.

Grado b:

- * La altura de la edificación no será superior a tres plantas o 9 m.
- * La planta baja podrá ocupar la totalidad del solar y las plantas altas tendrán una profundidad máxima de 10 m, contados desde la alineación exterior.
- * El aprovechamiento urbanístico real será el resultado multiplicar la ocupación definida anteriormente por el número de plantas.
- * La edificabilidad máxima será el resultado multiplicar la ocupación definida anteriormente por el número de plantas o la existente.

Ayuntamiento de ARANJUEZ

Artículo 4.4.1 Usos Residenciales

Son aquellos que tienen que ver con el alojamiento de las personas. Se diferencian dos grupos:

- A) Vivienda
- B) Residencia

A) Uso de vivienda

1. **Definición.** Es el que corresponde al alojamiento de las familias u hogares.

2. **Categorías.** Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda Unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde el exterior.

Categoría 2ª. Vivienda Colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

3. **Vivienda Exterior.** Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de al menos una estancia mayor de 12 m², como mínimo, a la fachada exterior del edificio. Salvo que se disponga de forma distinta en una ordenanza particular. Se considera fachada exterior del edificio a la que da frente a viario público, o bien a un patio de manzana en el que se pueda inscribir un círculo de 20 m de diámetro. Las dimensiones de uno de los lados del patio podrán reducirse hasta un máximo del 15%, siempre que se aumente en la misma proporción en el sentido perpendicular al que se reduzca, y la superficie equivalente supere los 900 m².

4. **Altura de Pisos.** La altura libre de suelo a techo, mínima consentida en los edificios de viviendas será de 2,50 metros.

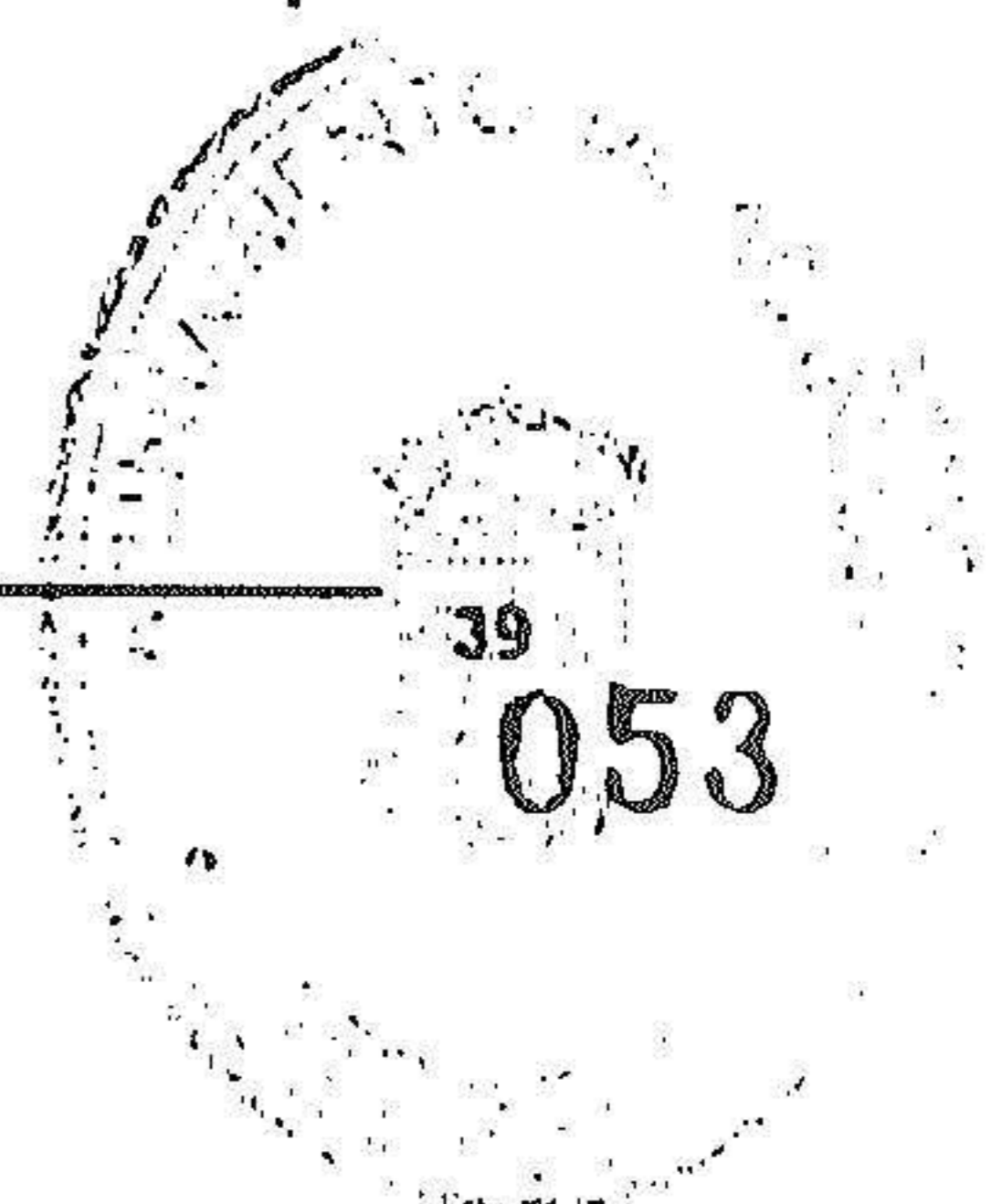
En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillos y similares, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,20 metros.

5. **Sótanos y Semisótanos.** La construcción de sótanos y semisótanos en edificios de viviendas deberán cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación y no podrán destinarse a uso de viviendas.

6. **Programa mínimo.** Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo con ducha, lavabo e inodoro.

CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS HABITACIONES

- a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de un mínimo de 2 metros.
- b) Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados útiles.



Aranjuez, 30 de Agosto de 1996
La Secretaria General Acsta.



6.11.6 Condiciones estéticas

Grado a:

* Serán las mismas que para la zona de Industria General.

Grado b:

* Serán las mismas que para la zona de Ensanche Residencial.

6.11.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto correspondiente a :

Pequeña Industria y Talleres Grado a 0,641 m²/m².

Pequeña Industria y Talleres Grado b 1,883 m²/m².

o el 90 % en las actuaciones sistemáticas.