

# ORDENANZAS REGULADORAS PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR N° 6 "JUNDIZ"

## 1.- DISPOSICIONES GENERALES

- ART. 1°.-Contenido.
- ART. 2°.-Obligatoriedad.
- ART. 3°.-Ejecución.
- ART. 4°.-Documentación.
- ART. 5°.-Vigencia.
- ART. 6°.-Permiso de Obras.
- ART. 7°.-Inspección.

## 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

- ART. 8°. Calificación global y pormenorizada.
- ART. 9°.-Categoría de la calificación.
- ART. 10°.- Calificación pormenorizada, determinaciones de ordenación y planos de ordenación.

### 2.2.- REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

- ART. 11°.- Definición.
- ART. 12°.- Ámbito de los Estudios de Detalle
- ART. 13°.- Ajuste de rasantes.
- ART. 14°.- Alineaciones exteriores.
- ART. 15°.- Ordenación de Volúmenes.
- ART. 16°.- Ordenación y tratamiento de los espacios libres interiores
- ART. 17°.- Documentación.

### 2.3.- REGULACIÓN DE LAS PARCELACIONES.

- ART. 18°.- Definición.
- ART. 19°.- Ámbito de las parcelaciones.
- ART. 20°.- Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del Plan Parcial.
- ART. 21°.- Documentación y tramitación.

### 2.4.- REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

- ART. 22°.- Definición.
- ART. 23°.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización.
- ART. 24°.- Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con determinaciones del Plan Parcial.
- ART. 25°.- Documentación.
- ART. 26°.- Condiciones para el Proyecto de Urbanización del sistema viario.
- ART. 27°.- Condiciones para el Proyecto de Urbanización del sistema de zonas verdes públicas.
- ART. 28°.- Condiciones para el Proyecto de Urbanización del sistema de espacios libres públicos.
- ART. 29°.- Condiciones para el Proyecto de Urbanización de las zonas

deportivas.

3.-

NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.

ART. 30º.- Ordenanzas de edificación.

ART. 31º.- Ordenanzas de Usos.

3.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ART. 32º.- Clasificación.

3.2.1.- ORDENANZAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

ART. 33º.- Espacios libres de uso público (OR.EL)

ART. 34º.- Sistema viario público.

ART. 35º.- Zonas verdes pública (OR.ZV)

3.2.2.- ORDENANZAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS DE EQUIPAMIENTO

ART. 36º.- Zonas deportivas (OR.ZD)

ART. 36º BIS .- Zonas deportivas compatibles terciario (OR.EQT)

ART. 37º.- Zonas de equipamiento recomendado comercial (OR.ERC)

ART. 37º BIS.- Zonas de equipamiento recomendado comercial compatibles con terciario (OR.EQT)

ART. 38º.- Zonas de equipamiento recomendado social (OR.ERS)

ART. 38º.- Zonas de equipamiento recomendado social compatibles terciario (OR.EQT)

3.2.3.- ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS EDIFICABLES

3.2.3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA. (OR.IB)

ART. 39º.- Definición de usos.

ART. 40º.- Condiciones de parcela.

ART. 41º.- Condiciones de ocupación de parcela.

ART. 42º.- Condiciones de edificación.

ART. 43º.- Aparcamientos.

3.2.3.2.- SERVICIOS URBANOS (OR.SU)

ART. 44º.- Definición de usos.

ART. 45º.- Condiciones de parcela.

ART. 46º.- Condiciones de ocupación de parcela.

ART. 47º.- Condiciones de edificación.

ART. 48º.- Aparcamientos.

3.2.3.3.- ESTACIÓN DE TRANSPORTE (OR.ET.)

ART. 49º.- Definición y usos.

ART. 50º.- Condiciones de parcela.

ART. 51º.- Condiciones de ocupación de parcela.

ART. 52º.- Condiciones de edificación.

ART. 53º.- Aparcamientos.

3.2.3.4.- INDUSTRIAL AISLADA (OR.IA. tipo 1º, 2º y 3º)

ART. 54º.- Definición y usos.

ART. 55º.- Condiciones de parcela.

ART. 56º.- Condiciones de ocupación de parcela.

ART. 57º.- Condiciones de edificación.

ART. 58º.- Aparcamientos.

ART. 59º.- Condiciones particulares.

3.2.3.4.-INDUSTRIAL BORDE DE CARRETERA (OR.IBC)

ART. 60°.- Definición y uso.

ART. 61°.- Condiciones de parcela.

ART. 62°.- Condiciones de ocupación de parcela.

ART. 63°.- Condiciones de edificación.

ART. 64°.- Aparcamiento.

3.2.3.5. INDUSTRIAL COMPATIBLE TERCIARIO (OR.IT)

ART. 65°.- Definición y usos.

ART. 66°.- Condiciones de parcela.

ART. 67°.- Condiciones de ocupación de parcela.

ART. 68°.- Condiciones de edificación.

ART. 69°.- Aparcamientos.

3.2.3.7. INDUSTRIAL AISLADA/INDUSTRIAL SUBDIVISIÓN DE ESPACIO EDIFICADO (OR.IA/ID)

ART. 70. Definición.

ART. 71°.- Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

3.2.3.8.-INDUSTRIAL EN PARCELA ESPECIAL (OR.IE)

ART. 72°.- Definición y uso.

ART. 73°.- Condiciones de parcelas.

ART. 74°.- Condiciones de ocupación de parcela.

ART. 75°.- Condiciones de edificación.

ART. 76°.- Aparcamientos.

ART. 77°.- Otras condiciones particulares para los Estudios de Detalle.

3.2.3.9.-CENTRO DE TRANSPORTES.(OR.CT.AA. 1°,2°,3° y 4° OR.CT.AD, OR.CT.AT. 1° y 2°, OR.CT.VP y OR.CT.ELP)

ART. 78°.- Definición.

ART. 79°.- Centro de servicios. (OR.CT.AT tipo 1°)

ART. 80°.- Pabellón de exposición y venta (OR.CT.AT tipo 2°)

ART. 81°.- Estación aduanera (OR.CT.AA. tipo 1°).

ART. 82°.- Aparcamiento de vehículos industriales (OR.CT.AA. tipo 2°).

ART. 83°.- Servicio al vehículo (OR.CT.AA. tipo 3°).

ART. 84°.- Centro logístico, manzanas tipo A.A. (OR.CT.AA, tipo 4°)

ART. 85°.- Centro logístico, manzanas tipo A.D. (OR.CT.AD).

ART. 86°.- Estación de Servicio (OR.CT.SU)

ART. 87°.- Viario privado (OR.CT.VP).

ART. 88°.- Espacios libres privados (OR.CT.ELP)

ART. 89°.- Condiciones para la tramitación de Estudios de Detalle (CT)

3.3.- ORDENANZAS RELATIVAS AL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN (para los espacios públicos o privados).

ART. 90°.- Generalidades.

ART. 91°.- Contenido de los Proyectos de Urbanización de cada tipo de obra o servicio.

ART. 92°.- Condiciones técnicas para el desarrollo de los Proyectos de Urbanización de la red viaria.

ART. 93°.- Condiciones técnicas para el desarrollo de los Proyectos de

Urbanización respecto de las aceras.

ART. 94°.- Condiciones técnicas sobre abastecimiento de agua potable, su distribución, riego e hidrantes para incendios.

ART. 95°.- Condiciones técnicas sobre saneamiento y evacuación de aguas.

ART. 96°.- Condiciones técnicas para suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

ART. 97°.- Condiciones técnicas sobre zonas verdes y plantación de arbolado.

ART. 98°.- Condiciones técnicas sobre la distribución de gas natural.

ART. 99°.- Condiciones técnicas sobre las redes de servicios de teléfonos y telégrafos.

#### **4.A.- INTRODUCCIÓN.-**

A tenor del artículo 61 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas y contemplarán como mínimo, los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
- Estudios de Detalle.
- Parcelaciones.
- Proyectos de Urbanización.

c) Normas de Edificación, con referencia a:

- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situados.
- Normas particulares de cada zona.

Con la finalidad de cumplimentar el artículo anterior, se articulan las Ordenanzas reguladoras de aplicación en tres grandes apartados:

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1..... CALIFICACIÓN DEL SUELO.

2.2..... REGULACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

2.3..... REGULACION DE LAS PARCELACIONES.

- 2.4..... REGULACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- 3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.
- 3.1. .... ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.
- 3.2. .... ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.
- 3.2.1. ORDENANZAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.
- 3.2.2. ORDENANZAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS DE EQUIPAMIENTO.
- 3.2.3. ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS EDIFICABLES.
- 3.2.3.1.- SERVICIOS URBANOS.
- 3.2.3.2.- ESTACIÓN DE TRANSPORTES.
- 3.2.3.3.- INDUSTRIAL AISLADA.
- 3.2.3.4.- INDUSTRIAL BORDE DE CARRETERA
- 3.2.3.5.- INDUSTRIAL COMPATIBLE TERCIARIO.
- 3.2.3.6.- INDUSTRIAL AISLADA/SUBDIVISIÓN DEL ESPACIO EDIFICADO.
- 3.2.3.7.- INDUSTRIAL EN PARCELA ESPECIAL.
- 3.2.3.8.- CENTRO DE TRANSPORTE.
- 3.3. ORDENANZAS TÉCNICAS RELATIVAS AL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

#### **4.B.- ORDENANZAS REGULADORAS**

##### **1.- DISPOSICIONES GENERALES**

###### **ARTº 1º.- CONTENIDO**

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las clases y categorías del suelo incluidas en el Plan Parcial del Sector nº 6 "JUNDIZ", así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan:

Se estructuran en tres grandes apartados:

- Disposiciones generales.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Normas de edificación.

A su vez el segundo apartado se subdivide en cuatro:

- Calificación del suelo.
- Regulación de los Estudios de Detalle.
- Regulación de las parcelaciones.
- Regulación de los Proyectos de Urbanización.

Y el tercer apartado en otros tres.

- Ordenanzas de edificación y usos.

- Ordenanzas particulares para cada zona.
- Ordenanzas técnicas relativas al desarrollo de los Proyectos de Urbanización.

#### **ARTº. 2º.- OBLIGATORIEDAD**

Los diferentes artículos de las presentes ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las obras que se realicen en el interior del Sector.

#### **ARTº. 3º.- EJECUCIÓN**

El desarrollo del presente Plan Parcial se hará por el sistema de Expropiación, tal y como prevé el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana y el Reglamento de Gestión que la desarrolla.

#### **ARTº.4º.- DOCUMENTACIÓN**

Todos los "planos de ordenación" y "documentos escritos" del Proyecto de Plan Parcial forman parte de las presentes Ordenanzas. Se definen en ellas, todo cuanto afecta a los terrenos en orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas y sanitarias, etc. tanto de las construcciones como de otros elementos que figuran en la ordenación del Plan.

En cuanto a los planos de urbanización únicamente tienen el carácter orientativo y esquemático debiendo quedar perfectamente regulados por los Proyectos de Urbanización públicos y privados que lo desarrollen.

Para todos aquellos aspectos no normados por las presentes ordenanzas les serán de aplicación las Normas enunciadas por el vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación.

Todas las Normas, Reglamentos, etc. en vigor referentes a materia de urbanismo, construcción y actividades, así como los que aparezcan en el futuro, son de cumplimiento obligatorio.

#### **ARTº. 5º.- VIGENCIA**

La fecha de entrada en vigencia de la presentes Ordenanzas será el de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación urbana o redacción de otro nuevo que lo abarque.

#### **ARTº. 6º.- PERMISO DE OBRAS**

Para ejecutar cualquier obra dentro del ámbito del Sector será preciso la solicitud de la correspondiente licencia municipal, conforme a lo establecido por el Texto Refundido del Plan General vigente.

## **ARTº. 7.- INSPECCIÓN**

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz realizará la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de las Ordenanzas del Plan conforme a las facultades que le conceden las disposiciones legales vigentes.

A este fin, el personal municipal de los servicios de inspección podrá penetrar en la parcela, reconocer las instalaciones y comprobar el cumplimiento de las Ordenanzas.

## **2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **2.1. Calificación del suelo.**

## **ARTº. 8.- CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA**

1º) La calificación pormenorizada del suelo se expresa gráficamente en los planos O-2 y O-3; "Calificación pormenorizada: superficies y aprovechamientos" y "Calificación pormenorizada: y usos y ordenanzas", incluidos dentro de los "Planos de Proyecto" del Documento nº 3 del Plan Parcial.

2º) La calificación global del suelo se expresa gráficamente en el Plano O-1 "Sistemas Generales y Calificación global: comunicaciones, transportes y productivo", incluido dentro de los "Planos de Proyecto", del Documento nº 3 del Plan Parcial.

## **ARTº. 9.- CATEGORÍAS DE LA CALIFICACIÓN**

Las categorías de la calificación del suelo teniendo en cuenta los Sistemas Generales y calificación global así como la calificaciones pormenorizadas de los mismos, todas ellas incluidas en los planos O-1, O-2 y O-3 del Plan, son las siguientes:

Calificaciones globales:

- Sistema General de transportes y comunicaciones.
- Sistema General de infraestructuras básicas y grandes servicios urbanos.
- Productivo.
- Productivo - Centro de Transporte.

Calificaciones pormenorizadas:

- Estación de transporte.
- Sistema viario público.
- Zona verde pública.
- Espacios libres de uso público.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento deportivo compatible Terciario.
- Equipamiento genérico:.... recomendado social.

recomendado comercial.  
recomendado social/comercial.

- Equipamiento genérico compatible Terciario:  
recomendado comercial.  
recomendado social/comercial
- Infraestructuras básicas.
- Servicios urbanos.
- Industrial aislado.
- Industrial borde de carretera.
- Industrial compatible terciario.
- Industrial aislado/subdivisión del espacio edificado.
- Industrial en parcela especial.
- Almacén aislado (CT).
- Almacén, subdivisión del espacio edificado (CT)
- Terciario (CT).
- Servicio urbano (CT).
- Viario privado (CT).
- Espacio libre privado (CT.).

#### **ARTº. 10.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA, DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN.**

1º) Cada una de las categorías correspondientes a las calificaciones pormenorizadas, expresadas en el artículo 9 se representan en los planos 0-2 y 0-3. "Planos de Ordenación" su regulación se establece en estas Ordenanzas dentro del epígrafe 3.2 "Ordenanzas particulares para cada zona".

2º) En los planos 0-2 "Zonificación: calificación pormenorizada: superficies y aprovechamientos" y 0-3 "Zonificación: calificación pormenorizada: usos y ordenanzas" ambos incluidos en el Documento 3 del Plan Parcial, se señalan gráficamente los límites de las diferentes calificaciones pormenorizadas y se acotan las dimensiones de las parcelas edificables, de los espacios públicos y del sistema viario.

#### **2.2.- Regulación de los Estudios de Detalle**

#### **ARTº. 11.- DEFINICIÓN**

Los Estudios de Detalle son, en el contexto de este Sector de planeamiento, instrumentos de ordenación de volúmenes, de reajuste de rasantes y de tratamiento de los espacios libres interiores. Se redactarán siempre sobre la totalidad de la manzana o parcela definida en la documentación gráfica del Plan Parcial. En el caso del Estudio de Detalle que deberá redactarse para la ejecución de los aprovechamientos lucrativos sobre las parcelas denominadas EQT-1, EQT-2 y EQT-3, éste deberá realizarse para la totalidad de la zona, incluyendo las tres parcelas citadas así como los tratamientos de las

zonas publicas (zonas verdes, viarios, etc...) proximas. Los Estudios de Detalle cumpliran lo establecido por el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana, en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

#### **ARTº. 12.- ÁMBITO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde a:

1º.- A cualquier ordenación de calificación, parámetros de las Ordenanzas y reajuste de los aprovechamientos que puedan plantearse respecto de las fijadas en el presente Plan Parcial, en la parcela del Centro de Transportes.

2º.- Cualquier parcela industrial de más de 100.000 m<sup>2</sup>s ubicada en las áreas calificadas como PIA-11 o PIA-12, debiendo contar con la previa aprobación del Ayuntamiento de un Avance de Estudio de Detalle en el cual se pormenorice la propuesta planteada.

3º.- Al conjunto de parcelas calificadas como EQT, que incluye las parcelas EQT-1, EQT-2 y EQT-3, que deberán ordenarse conjuntamente mediante un único Estudio de Detalle que asimismo incluya el tratamiento de las zonas públicas próximas.

#### **ARTº. 13.- AJUSTE DE RASANTES**

En función de las correcciones definitivas de rasantes definidas por el o los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle que se puedan plantear en el Centro de Transportes, los que se puedan redactar en las áreas PIA-11 y/o PIA-12 y en el área EQT, a tenor del artículo anterior, ajustarán las rasantes que afectan a sus perímetros.

#### **ARTº. 14.- ALINEACIONES EXTERIORES**

Las alineaciones exteriores de las áreas para los que se redacte un Estudio de Detalle vienen determinadas en los planos 0-1 de "Alineaciones y rasantes básicas" no siendo posible su modificación.

#### **ARTº. 15.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

1º.- La función de Estudio de Detalle para el área denominada Centro de Transportes es la de plantear nuevas ordenaciones, reordenando calificaciones y reajustando aprovechamientos, respecto de los enunciados en los planos y en la presente ordenanza. Los parámetros invariables a los cuales debe ajustarse un nuevo Estudio de Detalle sobre dicha áreas son:

- Aprovechamiento máximo ..... 219.092 m<sup>2</sup>c
- Superficie máxima construida terciaria ..... 19.390 m<sup>2</sup>c
- Superficie máxima construida de estación de servicios ..... 1.313 m<sup>2</sup>c
- Superficie máxima construida de almacén ..... 89.389 m<sup>2</sup>c
- Superficie máxima de las parcelas lucrativas.. ..... 80%

- Superficie mínima de viarios, espacios libres y zonas verdes privadas ..... 20%
- Aplicabilidad de alguna de las ordenanzas enunciadas en las presentes Ordenanzas para el área en cuestión

2º.- La función de los Estudios de Detalle que se puedan redactar en las áreas PIA-11 o PIA-12, es la de plantear nuevas ordenaciones con aparición de parcelaciones y nuevos viarios respecto a los enunciados en los planos. Los nuevos viarios deberán poseer una anchura y tipología acorde con los previstos en el Plan Parcial y suponer una complementariedad con la trama viaria propuesta. Los parámetros invariables a los cuales deberá ajustarse el Estudio de Detalle serán dimanados de la Ordenanza OR-IA-3º, siendo de aplicación sobre las parcelas netas resultantes, teniendo en cuenta que la consideración de solar otorgable a unas parcelas puede dársele, en el presente supuesto, con que el frente mínimo establecido dé a viario privado.

3º.- La función de Estudio de Detalle conjunto para todo el área denominada EQT es la de plantear las ordenaciones que permitan compatibilizar los equipamientos previstos con los nuevos usos terciarios, así como la urbanización del entorno basada en esta ordenación. El Estudio de Detalle podrá justificadamente tratar toda la zona EQT como un único ámbito, cara a reubicar usos y aprovechamientos. Los parámetros invariables a los cuales debe ajustar un nuevo Estudio de Detalle, globalmente, sobre dichas áreas son:

Parcela EQT-1:

-	Superficie	80.502,00 m <sup>2</sup> s	
-	Edificabilidad máxima	40.251,00 m <sup>2</sup> c	50%
	Equipamiento deportivo	32.200,80 m <sup>2</sup> c	40%
	Terciario	8.050,20 m <sup>2</sup> c	10%
-	Ocupación máxima	36.225,90 m <sup>2</sup> c	45%
	Equipamiento deportivo	32.200,80 m <sup>2</sup> c	40%
	Terciario	4.025,10 m <sup>2</sup> c	5%
-	Altura máxima		
	Equipamiento	9,50 ml	
	Terciario	15,00 ml (*)	20 m. emblemáticos
-	Parcela mínima		
	Superficie	9.000 m <sup>2</sup> s	
	Frente	50 ml.	

Parcela EQT-2:

-	Superficie	16.735 m <sup>2</sup> s	
-	Edificabilidad máxima	6.694,00 m <sup>2</sup> c	40%
	Equipamiento	5.020,50 m <sup>2</sup> c	30%
	Terciario	1.673,50 m <sup>2</sup> c	10%
-	Ocupación máxima	5.857,25 m <sup>2</sup> c	35%
	Equipamiento	5.020,50 m <sup>2</sup> c	30%

Terciario	836,75 m <sup>2</sup> c	5%
–	Altura máxima	
Equipamiento	9,50 ml	
Terciario	15,00 ml	
–	Parcela mínima	
Superficie	5.000 m <sup>2</sup> s	
Frente	50 ml.	
Fondo	80 ml.	

Parcela EQT-3:

–	Superficie	39.195,00 m <sup>2</sup> s	
–	Edificabilidad máxima	15.678,00 m <sup>2</sup> c	40%
Equipamiento	11.758,50 m <sup>2</sup> c	30%	
Terciario	3.919,50 m <sup>2</sup> c	10%	
–	Ocupación máxima	13.718,25 m <sup>2</sup> c	35%
Equipamiento	11.758,50 m <sup>2</sup> c	30%	
Terciario	1.959,75 m <sup>2</sup> c	5%	
–	Altura máxima		
Equipamiento	9,50 ml		
Terciario	15,00 ml		
–	Parcela mínima		
Superficie	5.000 m <sup>2</sup> s		
Frente	50 ml.		

**ARTº. 16.-ORDENACIÓN Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES INTERIORES.**

Los Estudios de Detalle deberán ordenar y definir los tratamientos de todas las superficies interiores del área, no ocupadas por la edificación.

A tal efecto se especificará la red viaria interior, con sus zonas de aparcamientos, definiéndose la conexión con el sistema de viario público ya que queda expresamente prohibido afectar a otras calificaciones que no sea la de sistema viario y espacio libre de dominio y uso público proyectado colindante con la anterior.

El número máximo de conexiones con el viario del Sector será el de cinco para el área del Centro de Transportes.

En el caso del Estudio de Detalle del área EQT, además se ordenarán y tratarán los viarios y espacios libres próximos, no incluidos en las parcelas, de manera acorde a los usos planteados.

## **ARTº. 17º.- DOCUMENTACIÓN**

La documentación obligada como mínima para el Estudio de Detalle de cada manzana serán:

**MEMORIA:** Justificativa de las características pormenorizadas de la ordenación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial y las establecidas por el Estudio de Detalle.

En todo caso se aportará un cuadro resumen de características en donde se determinen al menos los siguientes puntos:

Superficie total del ámbito del Estudio de Detalle.

Superficie de cada uno de los usos aportados o reordenados por el Estudio de Detalle.

Superficie edificable máxima para cada uso en el Estudio de Detalle y en la ordenanza a la que este desarrolle.

Edificabilidad bruta propuesta en el Estudio de Detalle y en la ordenación a la que desarrolla.

**PLANOS DE ORDENACIÓN:** A escala adecuada, como mínimo 1/500, en los que se expresen las determinaciones que se completan adaptan o reajustan con referencias precisas a la nueva ordenación. En el se incluirán:

El sistema de accesos desde el viario circundante a los aparcamientos y al viario privado de distribución interior, así como las principales cotas de dichos elementos, incluyendo los próximos, externos a las parcelas, en el caso del área EQT.

La asignación general de la edificación con sus diferentes usos por plantas.

La ordenación básica del espacio libre interior cuyas especificaciones técnicas serán desarrolladas en el Proyecto de Urbanización interior adjunto o complementario al Estudio de Detalle.

Las cotas básicas de las edificaciones, tanto de los espacios libres como los de cada uno de los cuerpos volumétricos que se proyecten.

La definición y acotación de las alineaciones de los diferentes cuerpos y elementos edificatorios que se prevean.

### **2.3.- Regulacion de las parcelaciones**

## **ARTº. 18.- DEFINICIÓN**

La parcelación urbanística se define como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes pudiendo dar lugar a la edificación siguiendo las determinaciones contenidas en este Plan Parcial.

La parcelación estará sujeta a la licencia municipal en los términos establecidos en el Título III de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General, así como en las establecidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, artículo 257 al 259 ambos inclusive.

Como caso especial se mantiene la facultad que la administración, como gestor del Plan Parcial, proponga la división primera de las grandes manzanas industriales para proceder a su concesión.

#### **ARTº. 19.- ÁMBITO DE LAS PARCELACIONES**

El ámbito de las parcelaciones abarcará a los terrenos calificados pormenorizadamente como industrial a tenor del plano 0-3; "Zonificación; calificación pormenorizada: usos y ordenanzas" del Documento 3 "Planos de Proyecto", así como a aquellos terrenos edificables calificados como pertenecientes al Sistema General de Transporte, del S.G. de Infraestructuras Básicas y grandes servicios urbanos, a los equipamientos y a los usos terciarios.

#### **ARTº. 20.- VINCULACION Y POSIBILIDADES DE ADAPTACIÓN EN RELACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL**

El proyecto de parcelación no podrá modificar las previsiones del Plan Parcial en especial todo lo regulado con carácter vinculante relativo a las dimensiones de parcelas y que se establecen dentro del apartado 32 "Ordenanzas particulares para cada zona" de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

#### **ARTº. 21.- DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN**

Cualquier parcelación urbanística de iniciativa privada deberá ser objeto de licencia previa otorgada por el Ayuntamiento siguiendo la tramitación establecida en la vigente legislación.

La solicitud de parcelación estará acompañada de los siguientes documentos establecidos con carácter mínimo:

Plano parcelario a escala mínima 1/1.000 en donde se localice la finca matriz objeto de solicitud de licencia y las resultantes de la parcelación.

Cédula urbanística actualizada de la parcela matriz.

Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de la normativa del presente Plan Parcial. En ésta se describirán la finca matriz y las resultantes de la parcelación, debiéndose poner de manifiesto su ajuste tanto a condiciones de uso como de aprovechamiento fijados por el Plan Parcial.

## **2.4.- Regulación de los Proyectos de Urbanización**

### **ARTº. 22.- DEFINICIÓN**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones contenidas en este Plan Parcial.

Tales proyectos cumplirán lo establecido en el artículo 92 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en los artículos 67 al 70 ambos inclusive de su Reglamento de Planeamiento y en los artículos normados al efecto de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

### **ARTº. 23.- ÁMBITO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Para la ejecución material del Sector 6 se podrá proceder a la redacción de un único Proyecto de Urbanización que afecte a la totalidad de espacios definidos como de dominio y uso público (sistema viario, espacios libres de uso público y zona verde pública) o bien redactar una serie de Proyectos de Urbanización que, de acuerdo con las previsiones generales del Plan Parcial, permitan la ejecución diferenciada de las distintas secciones del Sector correspondientes a cada una de las consideradas etapas de urbanización los cuales quedan reflejadas en el plano O-6 "Plan de Etapas", del Documento nº 3 "Planos de Ordenación" así como en el documento nº 5 "Plan de Etapas".

Igualmente será obligatorios la redacción de los oportunos Proyectos de Urbanización, de iniciativa privada, para las áreas calificadas como P.I.E. y Centro de Transportes.

En el caso de los proyectos de urbanización correspondientes al área EQT, éstos incluirán tanto las zonas interiores a las parcelas como las exteriores (sistema viario, espacios libres de uso público y zona verde pública) próximas.

### **ARTº. 24.- VINCULACION Y POSIBILIDADES DE ADAPTACIÓN EN RELACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.**

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Parcial o del Estudio de Detalle si se trata del área del Centro de Transportes o del área EQT. No obstante podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación en las superficies zonificadas por el Plan Parcial o del Estudio de Detalle en su caso. Cuando la adaptación suponga alteración sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados, por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan o del Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 68.2 del Reglamento de Planeamiento.

## **ARTº. 25.- DOCUMENTACIÓN**

1º.- Tanto los Proyectos de Urbanización que desarrollen el Plan Parcial como los que se redacten a tenor de un Estudio de Detalle deberán contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos, de acuerdo con el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento:

- . Obras de explanación y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y sistema de espacios peatonales.
- . Abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- . Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- . Red de distribución de energía eléctrica.
- . Red de alumbrado público.
- . Jardinería en el sistema de espacios libres.

También deberá incluirse en el Proyecto de Urbanización los servicios de gas y telefónica a no ser que se estime oportuno que los mismos los realice las empresas concesionarias a cuyo caso únicamente figurará el esquema orientativo.

2º.- Cuando la instalación de los servicios cuya implantación se pretende esté condicionada a autorizaciones de entidades y organismos distintos de los competentes en la aprobación del proyecto, se exigirá con carácter previo a la aprobación definitiva la conformidad expresa de la entidad u organismo interesado.

3º.- En todo caso, el Proyecto o Proyectos de Urbanización que desarrollen el Sector deberán atenerse en lo referente a usos compatibles y edificaciones autorizadas a los expresado para categoría de calificación pormenorizada o zona de Ordenanzas Reguladoras que desarrollan su régimen dentro de este Plan Parcial, así como a las condiciones de ejecución que para cada una de estas zonas se detallan en los artículos siguientes.

## **ARTº. 26.- CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SISTEMA VIARIO**

- El diseño de las vías, calzadas y aceras, se considera vinculante en su trazado y sección transversal. Tan sólo podrán adoptarse la disposición de las bandas de aparcamiento y carriles de circulación.

- Las aceras se pavimentarán en su totalidad a excepción de los alcorques de dimensiones mínimas 1 x 1 m.

- Las aceras mínimas que se prevén arboladas quedan grafiadas en los planos O-4, "Trazado y características de la Red viaria", incluidos en el Documento 3 "Planos de Proyecto" del Plan Parcial. El tipo de arbolado será de hoja caduca y su disposición se efectuará a intervalos máximos de 6 m.

- En el caso de la urbanización del sistema viario próximo al área EQT, su diseño podrá variarse justificadamente en función de la singularidad de los usos planteados y de su relación con el entorno.

#### **ARTº. 27.- CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SISTEMA DE ZONAS VERDES PUBLICAS**

- El diseño de las zonas verdes públicas se considera vinculante en sus dimensiones establecidas en el plano O-2; "Zonificación: calificación pormenorizada: superficies y aprovechamientos".

- Se tratará de diferenciar el carácter de las diferentes zonas verdes previstas así:

. Banda Este de protección y toda la zona Oeste del Polígono (a partir de la calle Mendigorritxu); se diseñarán como espacios forestales naturales.

. Banda Sur de protección de la CN-N-I; se diseñará con un carácter más urbano teniendo en cuenta que en el frente Sur del Polígono se emplazarán industrias escaparate denominada "borde de carretera".

. Banda central de la calle Lermendabide; se diseñará con un carácter mixto entre área forestal y elementos naturales de urbanización (paseo peatonal, remansos de agua, áreas de juego, etc.).

#### **ARTº. 28.- CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.**

- El diseño de los espacios libres de uso público se consideran vinculantes en su trazado y sección transversal. El dimensionamiento queda reflejado en el plano O-2; "Zonificación: calificación pormenorizada: superficies y aprovechamientos".

- Dentro de la ordenación del Plan Parcial cabe diferenciar dos tipos de espacios libres de uso público, uno el previsto como ampliación del sistema viario y otro diseñado como franja en la que se ubicarán determinados servicios del Sector (red de energía eléctrica, alcantarillado, etc.) cada uno de ellos se diferenciará al momento de su urbanización.

Espacios libres ligados al sistema viario: su diseño responderá al de una zona verde arbolada siendo estos del tamaño y porte que compatibilice en muchos casos el tendido eléctrico que por el discurre.

En el supuesto de no estar afectado por la red eléctrica de alta se dispondrá una o dos filas de arbolado de hoja caduca con una separación entre los de cada hilera, no mayor de 6 m.

Espacios libres ligados a infraestructuras: su diseño será mínimo habida cuenta de que se tratan de unos espacios de servicio. En cualquier caso llevarán a cabo las labores de nivelación y adecuación superficial.

Los espacios libres entorno al área EQT, se diseñarán teniendo en cuenta la mayor intensidad de su uso y en función de la singularidad de los usos planteados en el área.

## **ARTº. 29.- CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS DEPORTIVAS**

- Las zonas calificadas como deportivas en los planos O-2 y O-3 podrán tratarse como equipamientos al aire libre o con instalaciones edificadas en las condiciones que se definen en el apartado 3.2.2. de las presentes ordenanzas.

- El desarrollo de las zonas deportivas prevista en el Sector deberán ordenarse en su conjunto por medio de sus propios proyectos de urbanización en los que deberán localizar las distintas edificaciones e instalaciones. Cada una de éstas, si lo precisa, podrá ser desarrollada posteriormente por un proyecto de edificación específico.

- La localización de los aparcamientos para los usuarios se resolverá:

. En las vías colindantes y en el interior de la parcela, para la zona deportiva proyectada junto al núcleo rural de LERMANDA.

. En el interior de la parcela, en la zona deportiva proyectada en el extremo Sudoeste del Sector.

- La zona deportiva compatible con usos terciarios proyectada al norte del núcleo de ARIÑEZ deberá ordenarse teniendo en cuenta la posible simultaneidad de los dos usos.

Se deberá justificar asimismo la dotación de aparcamientos teniendo en cuenta ambos usos.

### **3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **3.1. Ordenanzas de edificación y usos.**

### **ARTº. 30.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas relativas a las zonas edificables de uso y dominio privado (apartado 3.2.3 de las presentes Ordenanzas Reguladoras) se estará a lo establecido por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

### **ARTº. 31.- ORDENANZAS DE USOS.**

Los aspectos relativos a los usos y sus compatibilidades quedan regulados en las Ordenanzas de cada zona (apartado 3.2.3. de las presentes Ordenanzas Reguladoras). En todos los aspectos no regulados por los anteriores se estará a lo dispuesto por las Normas Generales y particulares de cada uso enunciadas en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

No obstante, con carácter de cumplimiento mínimo para las industrias del Sector, respecto de lo cual los Servicios Municipales podrán introducir medidas más restrictivas con el fin de conseguir lo pretendido, cabe establecer los siguientes apartados:

Usos permitidos:

Se autorizan en el Sector, todas las industrias y almacenajes ligados al Centro de Transporte en sus diversas categorías con las siguientes excepciones:

- . Industrias insalubres y peligrosas.
- . Industrias que se consideran productoras de humos, olores, nieblas, polvos en suspensión, vertidos, ruidos y vibraciones, etc. molestos en tal cantidad o intensidad que no sea aconsejable su ubicación "vientos arriba" de la Ciudad a juicio del Excmo. Ayuntamiento.

Vertido:

No serán autorizadas las actividades industriales que supongan el vertido a la red del Sector de aguas residuales consideradas como inadmisibles por los Servicios Técnicos Municipales y a tal efecto y como mero carácter orientativo de mínimos se fijan los siguientes:

- . Materias en suspensión: máx. 30 mg/l.
- . Acidez: ph comprendido entre 6 y 9.
- . Temperatura: máx. 10° c de exceso sobre la temperatura ambiente del río Zadorra, sin superar en ningún caso 20° c.
- . Demanda bioquímica del oxígeno: medida después de 5 días de incubación a 20° c la DBO máx. será de 20 mg/l.
- . Composición: límite máximos de componentes tóxicos expresados en mg/l:

Plomo .....	0,4
Arsénico.....	2,0
Cobre .....	3,0
Cromo.....	0,2
Hierro .....	5,0
Manganeso.....	0,4
Zinc.....	5,0
Cloro residual.....	0,5
Cianuros libres .....	0,1
Fluoruros.....	10,0
Ferros .....	0,02

Las diversas empresas dispondrán en el interior de su propia parcela las cámaras de depuración y torres de refrigeración que sean necesarias para no superar los máximos señalados anteriormente, extremo que será comprobado periódicamente por los servicios

Técnicos Municipales mediante muestras extraídas en la arqueta de conexión a la red general de alcantarillado del Sector.

### Ruidos

Los estándares limitadores de las actividades industriales, medidos en la forma que establecen las Normas Generales de usos del Texto Refundido del Plan General, son los siguientes según las diferentes categorías y situaciones:

- CATEG. II Sit. 2ª y 3ª..... Actividades no clasificadas y actividades molestas con convención.

..... 08 - 22 h. - 40 dB

..... 22 - 08 h. - 30 dB

- CATEG. III Actividades molestas e insalubres y no clasificadas.  
Actividades nocivas con restricciones y correcciones.

..... 08 - 22 h. - 70 dB

..... 22 - 08 h. - 50 dB

- CATEG. IV Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

..... 08 - 22 h. - 70 dB

..... 22 - 08 h. - 50 dB

Las empresas cuidarán de no superar estos límites, adoptando para ello las medidas de aislamiento necesarias.

Los servicios Técnicos Municipales comprobarán periódicamente que estos niveles no son superados.

### Contaminación atmosférica.

Nos serán autorizadas por el Ayuntamiento la instalación de actividades industriales que superen la emisión máxima de polvo y gases combustibles de:

- Caudal de emisión máxima de polvo..... 5 kg/h de polvo.

- Índice de ennegrecimiento del Ringelmann, referente a gases combustibles en período de arranque. 2,5 kg/h de polvo.

- Índice de ennegrecimiento de Ringelmann, referente a gases combustibles en período de arranque 1,5 kg/h. de polvo.

y en ningún caso, y con los límites anteriormente enunciados la emisión a la atmósfera de gases o vapores, humos, polvos y nieblas en suspensión superarán los niveles de concentración máximos en mg/m<sup>3</sup> que se señalan a continuación y que no podrá exceder en ningún caso una emisión total a la atmósfera de 1,50 gr/m<sup>3</sup> a 0° C. de temperatura y a la presión de 760 ml. de columna de mercurio:

- Gases y vapores: (máxima concentración en mg/m<sup>3</sup>):

- Acetaldehído .....	4
- Acético (ácido).....	5
- Acetona.. .....	120
- Acroleína .....	0,01
- Amílico (ácido) ....	30
- Amílico (alcohol).. .....	20
- Anilina .... .....	0,8
- Benzeno. .... .....	3
- Butanol... .....	15
- Butílico (acetato) .....	25
- Carbono (tratracloruro)... ..	3
- Clorobenzeno..... .....	5
- Cloroformo .....	10
- Cresol..... .....	0,2
- Cliclohexanona... .....	10
- Dicloroetano..... .....	8
- Dietilamina .....	0,03
- Dietil (éter)..... .....	65
- Dimetilamina..... .....	0,02
- Dinitrobenzeno... .....	0,035
- Dioxano.. .....	20
- Etanol..... .....	100
- Etil (acetano)..... .....	75
- Etileno (óxido)..... .....	4
- Formaldehído .....	0,03
- Furfural... .....	0,08
- Gasolina . .....	80
- Metanol.. .....	15
- Metílico (acetato) .....	15
- Metil etil (cetona) .....	30
- Metil isobutil (cetona)..... ..	20
- Metileno (cloruro)..... .....	20
- Monoetil (amina) .....	0,02
- Naftaleno .....	2,5
- Nitrobenzol..... .....	0,3
- Percloroetileno ... .....	35
- Fenol..... .....	0,2
- Propanol. .... .....	50
- Piridina ... .....	0,7
- Tetrahidrofuran .. .....	30
- Tolueno .. .....	20
- Tolueno (di-isocinato)..... ..	0,007
- Tricloreetano .....	30
- Tricloretileno..... ..	30
- Trietilamina..... .....	0,04
- Trimetil (amina) .. .....	0,02

- Turpentina.....	25
- Vinilo (acetato)...	20
- Xileno .....	20

- Humos, polvos y nieblas en suspensión (máxima concentración en mg/m3)

- Antimonio .....	115
- Arsénico .....	115
- Cadmio ... ..	39
- Cloro .....	230
- Clorhídrico (ácido) .....	460
- Fluorhídrico (ácido).....	230
- Sulfhídrico (ácido).....	7,5
- Plomo .....	115
- Oxidos de nitrógeno.....	4.600
- Bióxido de azufre .....	9.200

### **3.2. Ordenanzas particulares de cada zona.**

#### **ARTº. 32.- CLASIFICACIÓN.**

Se desarrolla a continuación la normativa de edificación y usos de cada zona o categoría de calificación pormenorizada de acuerdo con la delimitación gráfica señalada en los planos O-2 y O-3.

Se agrupan estas ordenanzas en tres apartados generales:

- . Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público.
- . Ordenanzas relativas a los espacios de equipamiento de dominio público y uso colectivo o restringido.
- . Ordenanzas relativas a las zonas edificables de uso y dominio privado.

#### **3.2.1.- Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público**

#### **ARTº. 33.- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (OR.EL)**

##### **1.- Definición:**

Los espacios libres de uso público son una categoría pormenorizada del uso global de "Espacios libres", tal y como se definen en los artículos de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General. Se conciben como espacios libres multifuncionales, dentro de los cuales pueden coexistir espacios peatonales de distinto carácter (pavimentados, arbolados, etc.) y servicios del Sector cuya compatibilidad se define a continuación.

## 2.- Usos compatibles:

En estas zonas se permitirán:

- . El tratamiento de los mismos como zona ajardinadas.
- . El trazado de vías ciclistas o para ciclomotores de baja cilindrada (hasta 49 cc) adosadas o independientes en relación con las anteriores.
- . La afección de parte de ellos para posibilitar el paso de vehículos a las parcelas edificables.
- . Se permite su ocupación para ampliar las calzadas del viario, así como para la previsión de nuevas plazas de aparcamiento.
- . Se permitirá las instalaciones públicas de alumbrado, marquesinas ligadas al transporte público y señalizaciones públicas relacionadas con el tráfico, transporte y zonificación de usos. En ningún caso tendrán cabida los anuncios, publicidad y rótulos de iniciativa privada.
- . Las conexiones con superficies imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, gas, telefónica, etc.) que discurran subterráneamente bajo esta zona, siempre y cuando se ajusten a su Normativa Técnica específica, a las condiciones técnicas previstas en este Plan Parcial y a los de los Proyectos de Urbanización que en su desarrollo concreten la ejecución de las obras.
- . Se permite la ubicación en ellos de la torres para el tendido eléctrico de alta tensión, siempre siguiendo las directrices marcadas por los planos U-3.
- . Red de energía eléctrica que forman parte del Documento nº 3 "Planos de Proyecto" del Plan Parcial.
- . La ubicación de centros de transformación de energía eléctrica y otros volúmenes debido a otros servicios únicamente podrá afectar a los espacios libres de dominio y uso público proyectados lindando con las traseras de parcelas industriales. En aquellos cuya tipología sea diferente de la enunciada anteriormente queda terminadamente prohibido la ubicación de cualquier elemento volumétrico.
- . Se podrá permitir, mediante solicitud de licencia, la instalación de quioscos de carácter provisional para venta de bebidas, flores, periódicos y revistas, y semejantes, siempre que su superficie total sea inferior a 8 m<sup>2</sup> construidos.

## 3.- Edificaciones autorizadas

No se tolerarán más edificaciones que las derivadas de los usos compatibles definidos en el apartado anterior.

#### 4.- Regulación de los proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización que se redacten afectando al desarrollo de estas zonas se atenderán a lo dispuesto en los apartados 2.4 y 3.3 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

### **ARTº. 34.- SISTEMA VIARIO PÚBLICO**

#### 1.- Definición

El sistema viario y espacios peatonales se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria y parking local", tal y como se definen en los artículos de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General. Está comprendido dentro del uso global de comunicaciones y de transportes definido en dichas Normas.

Incluye las vías arteriales calificadas como sistemas generales, así como las vías locales públicos, incluidas en ambos casos los aparcamientos anexos y aceras.

#### 2.- Usos Compatibles

Los únicos usos compatibles serán:

- . Las instalaciones públicas de alumbrado, marquesinas ligadas al transporte público y señalizaciones públicas relacionadas con el tráfico, transporte y zonificación de usos. En ningún caso tendrán cabida los anuncios, publicidad y rótulos de iniciativa privada.
- . Las conexiones con superficies imprescindibles a los sistemas o infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía, gas, telefónica, etc.) que discurran subterráneamente bajo esta zona, siempre y cuando se ajusten a su Normativa Técnica específica, a las condiciones técnicas previstas en este Plan Parcial y a las de los Proyectos de Urbanización que en su desarrollo concreten la ejecución de las obras.
- . El arbolado en alineación de aceras y/o espacios previstos para el aparcamiento.
- . Se podrá permitir, mediante solicitud de licencia, la instalación de quioscos de carácter provisional para venta de periódicos y revistas, bebidas, o artículos semejantes siempre que la superficie máxima sea la de 4 m2. construidos.
- . Se permitirá la afección de parte de ellas para posibilitar el paso de vehículos a las parcelas edificables.

#### 3.- Usos prohibidos:

No se tolerará la acotación y ubicación de aparcamientos privado, ni ninguno de los no señalados en el apartado precedente.

#### 4.- Edificaciones autorizadas

No se tolerará ninguna edificación fija, tan sólo las de carácter provisional definidas en el apartado de usos compatibles.

#### 5.- Regulación de los proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización que se redacten afectando al desarrollo de estas zonas se atenderán a lo dispuesto en los apartados 2.4 y 3.3 de las presentes Ordenanzas Regulatoras.

### **ARTº. 35.- ZONAS VERDES PUBLICAS (OR.ZV)**

#### 1.- Definición

. La zona verde pública corresponde con el uso pormenorizado de idéntico nombre incluido dentro del uso global de "Espacios libres" tal como se define en los artículos de las Normas Urbanísticas de uso.

. Se conciben como zona ajardinadas y/o arboladas de dominio, uso y conservación pública. Pueden asociarse con áreas de juego o instalaciones deportivas al aire libre sin limitaciones específicas de uso.

#### 2.- Usos compatibles

Los usos compatibles a tolerar en las zonas así calificadas pormenorizadamente serán:

. Serán admitidas las instalaciones deportivas al aire libre con una ocupación inferior al 10 % de la superficie parcial para cada zona verde pública del sector.

. Se permitirán instalaciones deportivas cerradas o bien equipamientos públicos con edificación y/o parcela propia, siempre que no ocupen en conjunto más del 5% de superficie parcial para cada zona verde del sector, porcentaje que no será adicponible al del párrafo anterior sino sustitutorio.

. Se podrá autorizar la concesión de quioscos de carácter provisional para la expedición de bebidas, flores, periódicos o revistas siempre que dichas instalaciones no superen una superficie total de 8 m<sup>2</sup> de edificación ni el espacio libre que ocupen sus instalaciones accesorias (terrazas al aire libre, etc.) sea superior al de la superficie parcial para cada zona verde del sector. Su localización no constituirá obstáculo a la circulación peatonal ni a los específicos fines de recreo y paseo de esta zona.

. Las conexiones con superficie imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, recogida de pluviales, energía, etc) que discurran subterráneamente bajo esta zona, siempre y cuando se ajusten a su Normativa Técnica específica, a las condiciones previstas en este Plan Parcial y a las de los Proyectos de Urbanización que

en su desarrollo concreten la ejecución de las obras. En concreto, se evitara el trazado de conducciones o líneas bajo las zonas pavimentadas o enarenadas.

. Se permitirá aparcamientos en superficie que no superen el 5% de superficie parcial para cada zona verde del Sector.

### 3.- Usos prohibidos

Quedan prohibidos cualquier tipo de instalación fija o provisional de edificaciones de carácter y utilización distinto a las señaladas en el apartado precedente, incluidas las de publicidad.

### 4.- Edificaciones autorizadas

Solo serán las destinadas a los usos especificados en el apartado de "usos compatibles" y con las superficies máximas de ocupación allí reseñadas. Las edificaciones no superarán una planta sobre rasante ni la altura máxima de 9,50 m. medidos a la cara inferior del forjado más elevado.

### 5.- Regulación de los proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización que se redacten para el desarrollo de esta zona se atenderán a las normas generales y particulares que se especifican para éstos en los apartados 2.4 y 3.3 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

## **3.2.2.- Ordenanza relativa a los espacios de equipamiento.**

### **ARTº. 36.- ZONAS DEPORTIVAS (OR.ED)**

#### 1.- Definición:

Este es un uso pormenorizado correspondiente al uso global de "equipamiento comunitario", de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General. Su destino es la práctica de todo tipo de actividades deportivas o de ejercicios de cultura física al aire libre o en instalaciones cubiertas adecuadas a las finalidades específicas de cada actividad o agrupación de actividades.

#### 2.- Usos compatibles

. Son admisibles los espacios de aparcamiento en su superficie y/o subterráneos ligados al servicio de la zona deportiva siempre que su superficie no supere el 12% de la total del total de la parcela calificada como deportiva.

. Se admiten así mismo espacios o edificaciones destinadas a equipamientos complementarios (educación, sanidad, cultura, etc.) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva.

. Dentro de la categoría anterior podrán admitirse también instalaciones destinadas a la restauración o expedición de alimentos y bebidas.

### 3.- Usos prohibitivos

Todos los no especificados explícitamente en el apartado anterior.

### 4.- Edificaciones autorizadas.

Las condiciones a que deberán someterse las edificaciones en esta zona serán:

. Se retranquearán un mínimo de 8 m. respecto a las alineaciones y linderos definidos en los documentos gráficos, para cada parcela en cuestión.

. La altura máxima referida a la cota inferior del forjado más elevado no será superior a 9,50 m.

. La edificabilidad máxima no superará los 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones no superará el 30% de la superficie global de la zona.

. Se preverá una superficie mínima de aparcamientos en el interior de la parcela, de un 5% de la superficie.

. Los cierres no sobrepasarán los 2,20 m. resolviéndose de la siguiente forma:

En alineación: Zócalo macizo entre 0,50 y 0,70 resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

A Linderos: ..... Zócalo macizo entre 0,20 m. y 0,70 resolviendo el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

### 5.- Parcela mínima

Aquella que disponga de una superficie mínima de 9.000 m<sup>2</sup> y tenga un frente de más de 50 m. viario público.

## **ARTº. 36 BIS. ZONAS DEPORTIVAS COMPATIBLES Terciario (OR.EQT)**

### 1.- Definición:

Este es un uso pormenorizado correspondiente a los usos globales de "equipamiento comunitario" y "terciario", y de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General. Su destino es la práctica de todo tipo de actividades deportivas o de ejercicios de cultura física al aire libre o en instalaciones cubiertas adecuadas a las finalidades específicas de cada actividad o agrupación de actividades, así como las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, siempre en interrelación con los usos de equipamiento

El uso comercial se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

El uso terciario se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

El uso de hoteles y residencias se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

El uso de establecimientos públicos, sólo de los grupos I y II, se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

## 2.- Usos compatibles

. Son admisibles los espacios de aparcamiento en su superficie y/o subterráneos ligados al servicio de la zona deportivo-terciaria siempre que su superficie no supere el 16% de la total del total de la parcela calificada como deportiva terciaria.

. Se admiten así mismo espacios o edificaciones destinadas a equipamientos complementarios (educación, sanidad, cultura, etc.) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportivo-terciaria.

. Se admite el uso residencial sólo si está destinado a vigilancia y control de la actividad principal, debiendo quedar justificada convenientemente tal necesidad. El número máximo será el de dos viviendas en la totalidad de la zona EQT (EQT-1, EQT-2 y EQT-3).

. Se admiten los usos de servicios urbanos e infraestructuras siempre que no tengan la consideración de uso principal de la parcela y se trate de actividades e instalaciones complementarias del mismo.

## 3.- Usos prohibitivos

Todos los no especificados explícitamente en el apartado anterior.

## 4.- Edificaciones autorizadas.

Las condiciones a que deberán someterse las edificaciones en esta zona serán:

. Se retranquearán un mínimo de 8 m. respecto a las alineaciones y linderos definidos en los documentos gráficos, para cada parcela en cuestión.

. La altura máxima referida a la cota inferior del forjado más elevado no será superior a 9,50 m. para usos de equipamiento y a 15,0 m. para usos terciarios, pudiendo llegar a 20 m. elementos emblemáticos.

. La altura libre máxima de la planta baja será de 3,50 m. y de 2,70 m. en las plantas de pisos.

. La edificabilidad máxima no superará los 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. para el uso de equipamiento y

de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para el uso terciario.

. El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones no superará el 45% de la superficie global de la zona.

. Los cierres no sobrepasarán los 2,20 m. resolviéndose de la siguiente forma:

En alineación: Zócalo macizo entre 0,50 y 0,70 resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

A Linderos: Zócalo macizo entre 0,20 m. y 0,70 resolviendo el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

#### 5.- Parcela mínima

Aquella que disponga de una superficie mínima de 9.000 m<sup>2</sup> y tenga un frente de más de 50 m. viario público.

#### 6.- Aparcamientos

Deberá preverse en el interior de las parcelas las siguientes plazas de aparcamiento mínimas por cada metros cuadrados destinados a los diferentes usos:

uso equipamiento:	1 plaza por cada 150 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.
uso comercial:	1 plaza por cada 70 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.
uso oficinas:	1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.
uso hoteles y residencia:	1 plaza por cada 2 camas.
uso establecimiento público:	1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.

#### 7.- Condiciones estéticas y de composición

Con carácter general no se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, sin embargo las edificaciones deberán cuidar especialmente su estética, volumetría, materiales, etc... atendiendo al carácter emblemático de la zona.

En todo caso las volumetrías, etc... se deberán establecer mediante el previo y obligatorio Estudio de Detalle del conjunto EQT.

### **ARTº. 37.- ZONA DE EQUIPAMIENTO RECOMENDADO COMERCIAL (OR. ERC)**

#### 1.- Definición

. Las parcelas así calificadas se entienden como aquellas en las que cabe el uso pormenorizado de comercial definido en las Normas Generales de Usos de los Urbanísticos del Texto Refundido del Plan General.

. Permite pues espacios destinados a la compraventa de mercancías, prestaciones de servicios privados al público o espacios destinados a actividades públicas o privadas de tipo comercial (exposiciones de productos, ferias de todo tipo, etc.).

## 2.- Usos compatibles

. Sólo se admite el uso residencial si esta destinado a la vigilancia y control de la actividad principal. El número máximo de viviendas será el de una por cada parcela.

. Se admite los usos de equipamiento siempre y cuando estén ligados con el uso principal comercial. La superficie máxima no podrá exceder del 10% de la total construida.

. Se admite los usos terciarios de oficinas y bancos siempre y cuando correspondan los primeros a dependencias del uso principal y la segunda (bancos), se demuestre justificadamente la conveniencia de implantación. La superficie máxima será del 15% del total construido.

## 3.- Usos prohibidos

Todos los no especificados en el apartado anterior de usos compatibles.

## 4.- Edificaciones autorizadas

Las condiciones a que deberán someterse las edificaciones en esta zona serán:

. Se retranquearán un mínimo de 8 m. respecto a las alineaciones y linderos definidos gráficamente para cada parcela en cuestión.

. La altura máxima, referida a la cota de cornisa, no superará los 10 m., en el caso de realizarse construcciones de tipo pabellón, la altura máxima será de 15 m.

. La edificabilidad máxima se establece en 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. El porcentaje máximo de ocupación para las edificaciones no superará el 25% de la superficie de la parcela.

. El resto de las condiciones para cuerpos volados, alturas libres, y obras determinantes para las edificaciones serán libres siempre que se cumpla con el resto de lo normado en esta Ordenanza y con las Normas Generales de Usos del Texto Refundido del Plan General.

. Se preverá una superficie mínima de aparcamientos interior del 5% de la parcela y en ningún caso inferior a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c.

. Los cierres no sobrepasarán los 2,20 m. resolviéndose de la forma siguiente:

En alineaciones: Zócalo macizo entre 0,50 m y 0,70 m. resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

A linderos: Zócalo macizo entre 0,20 m. y 0,70 m. resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos, verjas metálicas, de madera, seto vegetal, etc.

#### 5.- Parcela mínima

. Aquella que dispongo de una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, tenga un frente a viario público de más de 50 m. y un fondo mínimo de 80 m

### **ARTº. 37 BIS. ZONAS DE EQUIPAMIENTO RECOMENDADO COMERCIAL COMPATIBLES CON TERCIARIO (OR.EQT)**

El presente artículo es de aplicación a las parcelas denominadas EQT-3 y EQT-2 en su parte comercial, en las que se desarrollan usos tanto de equipamiento comercial como terciarios, para el equipamiento comercial se mantiene la aplicación del artículo 37, en aquellos puntos que el 37 BIS no defina.

#### 1.- Definición:

Este es un uso pormenorizado correspondiente al comercial definido por las normas generales de Usos de los urbanísticos del Texto Refundido del Plan General. Su destino son las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, siempre en interrelación con los usos de equipamiento.

El uso comercial se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

El uso terciario se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

El uso de hoteles y residencias se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

El uso de establecimientos públicos, sólo de los grupos I y II, se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

#### 2.- Usos compatibles

. Se admiten así mismo espacios o edificaciones destinadas a equipamientos complementarios (educación, sanidad, cultura, etc.) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como comercial-terciaria.

. Se admite el uso residencial sólo si está destinado a vigilancia y control de la actividad principal, debiendo quedar justificada convenientemente tal necesidad. El número máximo será el de dos viviendas en la totalidad de la zona EQT (EQT-1, EQT-2 y EQT-3).

. Se admiten los usos de servicios urbanos e infraestructuras siempre que no tengan la consideración de uso principal de la parcela y se trate de actividades e instalaciones complementarias del mismo.

### 3.- Usos prohibitivos

Todos los no especificados explícitamente en el apartado anterior.

### 4.- Edificaciones autorizadas.

Las condiciones a que deberán someterse las edificaciones en esta zona serán:

. Se retranquearán un mínimo de 8 m. respecto a las alineaciones y linderos definidos en los documentos gráficos, para cada parcela en cuestión.

. La altura máxima referida a la cota inferior del forjado más elevado no será superior a 9,50 m. para usos de equipamiento y a 15,0 m. para usos terciarios.

. La altura libre máxima de la planta baja será de 3,50 m. y de 2,70 m. en las plantas de pisos.

. La edificabilidad máxima no superará los 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. para el uso de equipamiento y de 0,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para el uso terciario.

. El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones no superará el 35% de la superficie de la parcela.

. Los cierres no sobrepasarán los 2,20 m. resolviéndose de la siguiente forma:

En alineación: Zócalo macizo entre 0,50 y 0,70 resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

A Linderos: Zócalo macizo entre 0,20 m. y 0,70 resolviendo el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

### 5.- Parcela mínima

Aquella que disponga de una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> y tenga un frente de más de 50 m. viario público y un fondo mínimo de 80 m.

### 6.- Aparcamientos

Deberá preverse en el interior de las parcelas las siguientes plazas de aparcamiento mínimas por cada metros cuadrados destinados a los diferentes usos:

uso equipamiento:	1 plaza por cada 150 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.
uso comercial:	1 plaza por cada 70 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.
uso oficinas:	1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.
uso hoteles y residencia:	1 plaza por cada 2 camas.
uso establecimiento público:	1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.

## 7.- Condiciones estéticas y de composición

Con carácter general no se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, sin embargo las edificaciones deberán cuidar especialmente su estética, volumetría, materiales, etc... atendiendo al carácter emblemático de la zona.

En todo caso las volumetrías, etc... se deberán establecer mediante el previo y obligatorio Estudio de Detalle del conjunto EQT..

## **ARTº. 38.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO RECOMENDADO SOCIAL (OR.ERS)**

### 1.- Definición

Las parcelas así calificadas se entienden como aquellas en las que caben los usos pormenorizados de equipamiento de tipo educativo, sanitario, asistencial, cultural, religioso administración y pequeños servicios urbanos cuyas definiciones se encuentran en las Normas Generales de Usos de las Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

### 2.- Usos compatibles.

Sólo se admite el uso residencial si está destinado a la vigilancia y control de la actividad principal. El número máximo de viviendas será el de una por cada parcela.

### 3.- Usos prohibidos

Todos los no especificados en el apartado anterior de usos compatibles.

### 4.- Edificaciones autorizadas

Las condiciones a que deberán someterse las edificaciones en esta zona serán:

. Se retranquearán respecto a las alineaciones y linderos, definidos gráficamente para cada parcela en cuestión, las siguientes:

- Parcela EGRS: 1 y 2.- en alineaciones y linderos de 8 m.

- Parcela EGRS: 5 y 6.- en alineaciones 6 m.a linderos 3,5 m.

. La altura máxima referida a la cota de cornisa será de 10 m. para cualquier de las parcelas de que se trata.

. La edificabilidad máxima será:

- Parcela EGRS: 1 y 2.- 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

- Parcela EGRS: 5 y 6.- 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. El Porcentaje máximo de ocupación será:

- Parcelas EGRS: 1 y 2.- 30%

- Parcelas EGRS: 5 y 6; 70%

. El resto de las condiciones para cuerpos volados, alturas libres y otras determinaciones

para las edificaciones serán libres siempre que se cumplan el resto de lo normado en estas Ordenanzas y con las Normas Generales del Texto Refundido del Plan General.

. Se preverá una superficie mínima para aparcamientos en el interior de la parcela del 5% de la superficie de la parcela y en ningún caso inferior a una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> útiles o fracción.

. Los cierres no sobrepasarán los 2,20 m. de altura total máxima resolviéndose de la siguiente manera:

En alineaciones: Zócalo macizo entre 0,50 m. y 0,70 m. resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

A linderos: Zócalo macizo entre 0,20 m. y 0,70 m. resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos, verjas metálicas, de madera, seto vegetal, etc.

#### 5.- Parcela mínima

Las parcelas grafiadas como ERGS 5 y 6 se consideran parcelas mínimas y por tanto indivisibles.

Respecto al resto de las parcelas de equipamiento social, la parcela mínima se fija en 5.000 m<sup>2</sup> siempre que tenga frente a viario local en más de 50 m. y su fondo sea superior a 80 m.

### **ARTº. 38 BIS. ZONAS DE EQUIPAMIENTO RECOMENDADO SOCIAL COMPATIBLES TERCIARIO (OR.EQT)**

El presente artículo es de aplicación a la parcela denominada EQT-2, en la parte que se desarrollan usos tanto de equipamiento social como terciarios, para el equipamiento social se mantiene la aplicación del artículo 38, en aquellos puntos que el 38 BIS no defina.

#### 1.- Definición:

Este es un uso pormenorizado correspondiente a equipamiento de tipo educativo, sanitario, asistencial, cultural, religioso, administración y pequeños servicios urbanos y terciario, de acuerdo con las Normas Urbanísticas de Usos del Texto Refundido del Plan General. Su destino es la práctica de todo tipo de actividades englobadas en los usos citados, así como las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, siempre en interrelación con los usos de equipamiento.

El uso comercial se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

El uso terciario se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

El uso de hoteles y residencias se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

El uso de establecimientos públicos, sólo de los grupos I y II, se permite únicamente en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.

## 2.- Usos compatibles

. Se admite el uso residencial sólo si está destinado a vigilancia y control de la actividad principal, debiendo quedar justificada convenientemente tal necesidad. El número máximo será el de dos viviendas en la totalidad de la zona EQT (parcelas EQT-1, EQT-2 y EQT-3).

. Se admiten los usos de servicios urbanos e infraestructuras siempre que no tengan la consideración de uso principal de la parcela y se trate de actividades e instalaciones complementarias del mismo.

## 3.- Usos prohibitivos

Todos los no especificados explícitamente en el apartado anterior.

## 4.- Edificaciones autorizadas.

Las condiciones a que deberán someterse las edificaciones en esta zona serán:

. Se retranquearán un mínimo de 8 m. respecto a las alineaciones y linderos definidos en los documentos gráficos, para cada parcela en cuestión.

. La altura máxima referida a la cota inferior del forjado más elevado no será superior a 9,50 m. para usos de equipamiento y a 15,0 m. para usos terciarios.

. La altura libre máxima de la planta baja será de 3,50 m. y de 2,70 m. en las plantas de pisos.

. La edificabilidad máxima no superará los 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. para el uso de equipamiento y de 0,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para el uso terciario.

. El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones no superará el 35% de la superficie global de la zona.

. Los cierres no sobrepasarán los 2,20 m. resolviéndose de la siguiente forma:

En alineación: Zócalo macizo entre 0,50 y 0,70 resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

A Linderos: Zócalo macizo entre 0,20 m. y 0,70 resolviendo el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

## 5.- Parcela mínima

Aquella que disponga de una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> y tenga un frente de más de

50 m. viario publico.

#### 6.- Aparcamientos

Deberá preverse en el interior de las parcelas las siguientes plazas de aparcamiento mínimas por cada metros cuadrados destinados a los diferentes usos:

uso equipamiento:	1 plaza por cada 150 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.
uso comercial:	1 plaza por cada 70 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.
uso oficinas:	1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.
uso hoteles y residencia:	1 plaza por cada 2 camas.
uso establecimiento público:	1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> útiles edificados o fracción.

#### 7.- Condiciones estéticas y de composición

Con carácter general no se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, sin embargo las edificaciones deberán cuidar especialmente su estética, volumetría, materiales, etc... atendiendo al carácter emblemático de la zona.

En todo caso las volumetrías, etc... se deberán establecer mediante el previo y obligatorio Estudio de Detalle del conjunto EQT.

### **3.2.3.- Ordenanzas relativas a las zonas edificables.**

#### 3.2.3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA (OR.IB)

### **ARTº. 39.- DEFINICIÓN Y USOS**

#### 1.- Definición

Comprende a la parcela cuya actividad e instalación de uso privado o colectivo se destina a la instalación directa o indirecta de suministro básico para el conjunto de la población.

En el caso concreto del presente Plan Parcial la parcela calificada pormenorizadamente como de Infraestructuras básicas, dentro del Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos, se destina a una subestación eléctrica.

#### 2.- Usos compatibles

. Se admite el uso residencial si está destinado a la vigilancia y control de la actividad principal. El número máximo será el de una vivienda.

. Serán compatibles los usos de almacén y oficinas siempre que no sobrepase la edificabilidad de 0,01 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para cada uno de ellos.

#### 3.- Usos prohibidos

Quedan prohibidos los usos no definidos como principales ni relacionados como

compatibles en el apartado anterior.

#### **ARTº. 40.- CONDICIONES DE PARCELA**

La parcela mínima se fija en 15.000m<sup>2</sup> siendo el frente mínimo a viario público (o espacio libre anexo al mismo siempre que este no sea mayor de 5 m.) de 70 m. y el fondo mínimo de 200 m.

#### **ARTº. 41.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA**

. Retranqueos mínimos: Será de 4,5 m.l. a linderos laterales y de 8 m. al frente de parcela y fondo.

La superficie de parcela libre de edificación en las bandas definidas por los retranqueos obligatorios a linderos, alineación y fondo, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y firme capaz de soportar el paso de camiones de 16 Tn en un ancho mínimo de 3,00 ml. Se permite la ubicación de aparcamientos en superficie en las franjas de obligado retranqueo en tanto se respete una separación de 3,00 m. respecto al edificio.

. Porcentaje máximo de ocupación: no será superior al 65% de la superficie de la parcela.

Tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros, las superficies de almacenaje al aire libre y los espacios ajardinados o arbolados.

. Cerramientos: los cerramientos a alineación de calle y a los espacios libres públicos y zonas verdes públicas serán obligatorios construyéndose opacos hasta una altura mínima de 0,50 m. y máxima de 0,70 m. y continuando hasta un máximo de 2,20 ml. con estructuras metálicas o vegetales translúcidos. El resto de los cerramientos, y salvo los 8 primeros metros medidos desde el encuentro con los anteriores, los cuales deberán realizarse como ellos, podrán realizarse sin limitación de superficie opaca pero siempre con una altura máxima de 2,20 ml.

#### **ARTº. 42.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

. Altura máxima será de 10 m., medidos hasta la línea de cornisa.

En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá ésta sin determinar un límite fijo máximo. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de servidumbres para la navegación aérea establecidas por la Ley.

. Dimensiones máximas de la edificación: no se establecen límite máximos para las dimensiones (longitud y anchura) planta, siendo éstas las que requiera la lógica del proceso productivo.

. Edificabilidad: la edificabilidad máxima se fija en 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. A estos efectos se contabilizarán las superficies de las distintas plantas. Las superficies de naves se contabilizarán una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados. Así, no se contabilizan pasarelas interiores o elementos constructivos similares necesarios para el desarrollo de la actividad siempre que no afecten a más del 10% de la superficie total de cada nave en planta baja, ni que tengan dimensiones de anchura superior a 3,50 m. tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento, almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

. Condiciones de separación: los distintos cuerpos edificados dentro de una misma parcela se separan al menos la altura máxima de cornisa o alero del más elevado. En el caso de que formen unidades funcionales orgánicamente relacionadas, no se exigirá condiciones de separación.

. Alturas libres: en los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirán una altura libre mínima de 2,80 m. que podría reducirse a 2,40 m. en entreplantas y que se incrementará hasta 3 m. en áreas de donde puedan preverse gran concentración de personas -como comedores, economatos, aulas, etc.- en dependencias de superficie útil mayor de 60 m<sup>2</sup>c.

. Cuerpos volados: en fachadas a alineaciones (los que limitan con otro suelo calificado como de viario público, espacios libres de dominio y uso público, y zonas verdes) los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 m. cerrados o semicerrados y de 3 m. en el caso de marquesinas o aleros.

En fachadas laterales el vuelo será libre.

En cualquier caso los mayores volados deberán situarse a una altura máxima de 4 m. sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso. La separación de los cuerpos volados al perímetro de la parcela deberá de respetar los retranqueos mínimos establecidos.

Se aplicarán los criterios establecidos por las Normas Generales del Texto Refundido del Plan General en cuanto a su computo como superficies construidas.

. Condiciones estéticas y de composición: no se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas salvo la obligatoriedad de tratar como fachada principal todas aquellas que se orienten hacia los límites conceptuados como alineaciones (los que limitan como otro suelo calificado como viario público, espacios libres de dominio y uso público).

#### **ARTº. 43.- APARCAMIENTOS**

Se exigirá la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie útil edificada o fracción.

### 3.2.3.2.- **SERVICIOS URBANOS** (OR.SU)

#### **ARTº. 44.- DEFINICIÓN Y USOS**

##### 1.- Definición

Comprende la parcela cuya actividad e instalación de uso privado o colectivo se destina a la instalación directa o indirecta de servicio básico para el conjunto de la Población.

##### 2.- Usos compatibles

Se admite el uso residencial si está destinado a la vigilancia y cautela de la actividad principal. El número máximo será el de una vivienda por cada parcela.

##### 3.- Usos prohibidos

Quedan prohibidos los usos no definidos como principales ni relacionado como compatible en el apartado anterior.

#### **ARTº. 45.- CONDICIONES DE PARCELA**

La parcela mínima se fija en 15.000 m<sup>2</sup> siendo el frente mínimo a viario público de 70 m y el fondo mínimo de 100 m.

#### **ARTº. 46.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA**

##### 1º.- Retranqueos obligatorios

Los retranqueos mínimos serán de 4,5 ml. a linderos laterales y de 8 m. al frente de parcela y fondo.

La superficie de parcela libre de edificación en las bandas definidas por los retranqueos obligatorios a linderos, alineación y fondo, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz de soportar el paso de caminos de 16 Tn. en un ancho mínimo de 3,00 ml. Se permite la ubicación e aparcamientos en superficie en las franjas de obligado retranqueo en tanto se respete una separación de 3,00 m. respecto al edificio.

##### 2º.- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

El porcentaje máximo de ocupación no será superior al 65% de la superficie de la parcela.

Tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros, las superficies de almacenaje al aire libre y los espacios ajardinados o arbolados.

### 3°.- Cerramientos

Los cerramientos a alineación de calle y a los espacios libres públicos y zonas verdes públicas serán obligatorios construyéndose opacos hasta una altura mínima de 0,50 m. y máxima de 0,70 m. y continuando hasta un máximo de 2,20 ml. con estructuras metálicas o vegetales translúcidos. El resto de los cerramientos, y salvo los 8 primeros metros medidos desde el encuentro con los anteriores, los cuales deberán realizarse como ellos, podrán realizarse sin limitación de superficie opaca pero siempre con una altura máxima de 2,20 ml.

#### **ARTº. 47.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

. Altura máxima será de 10 m., medidos hasta la línea de cornisa.

En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá ésta sin determinar un límite fijo máximo. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de servidumbres para la navegación aérea establecidas por la Ley.

. Dimensiones máximas de la edificación: no se establecen límite máximos para las dimensiones (longitud y anchura) planta, siendo éstas las que requiera la lógica del proceso productivo.

. Edificabilidad: la edificabilidad máxima se fija en 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. A estos efectos se contabilizarán las superficies de las distintas plantas. Las superficies de naves se contabilizarán una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados. Así, no se contabilizan pasarelas interiores o elementos constructivos similares necesarios para el desarrollo de la actividad siempre que no afecten a más del 10% de la superficie total de cada nave en planta baja, ni que tengan dimensiones de anchura superior a 3,50 m. tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento, almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

. Condiciones de separación: los distintos cuerpos edificados dentro de una misma parcela se separan al menos la altura máxima de cornisa o alero del más elevado. En el caso de que formen unidades funcionales orgánicamente relacionadas, no se exigirá condiciones de separación.

. Alturas libres: en los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirán una altura libre mínima de 2,80 m. que podría reducirse a 2,40 m. en entreplantas y que se incrementará hasta 3 m. en áreas de donde puedan preverse gran concentración de personas -como comedores, economatos, aulas, etc.- en dependencias de superficie útil mayor de 60 m<sup>2</sup>c.

. Cuerpos volados: en fachadas a alineaciones (los que limitan con otro suelo calificado como de viario público, espacios libres de dominio y uso público, y zonas verdes) los

vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 m. cerrados o semicerrados y de 3 m. en el caso de marquesinas o aleros.

En fachadas laterales el vuelo será libre.

En cualquier caso los mayores volados deberán situarse a una altura máxima de 4 m. sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso. La separación de los cuerpos volados al perímetro de la parcela deberá de respetar los retranqueos mínimos establecidos.

Se aplicarán los criterios establecidos por las Normas Generales del Texto Refundido del Plan General en cuanto a su computo como superficies construidas.

. Condiciones estéticas y de composición: no se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas salvo la obligatoriedad de tratar como fachada principal todas aquellas que se orienten hacia los límites conceptuados como alineaciones (los que limitan como otro suelo calificado como viario público, espacios libres de dominio y uso público).

#### **ARTº 48.- APARCAMIENTOS**

Se exigirá la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie útil edificada o fracción.

#### **3.2.3.3.- ESTACIÓN DE TRANSPORTE (OR.ET)**

#### **ARTº. 49.- DEFINICIÓN Y USOS**

##### **1.- Definición**

Comprende el espacio destinado al paso de vehículos y estancia del transporte público colectivo de tipo ferroviario. Subsidiariamente podrán albergar usos terciarios de almacenaje de mercancías y aparcamientos públicos de vehículos siempre que los mismos tengan el carácter de complementario de uso característico.

##### **2.- Usos compatibles:**

. Se permite el uso residencial si está destinado a la vigilancia y control de la actividad principal, debiendo de quedar justificada convenientemente tal necesidad. En particular no se entiende incluida en el anterior uso las edificaciones residenciales para satisfacer las necesidades del personal ligado con la actividad que se desarrolla o no en la parcela.

. Se admite el uso de almacenes y talleres necesarios para el buen funcionamiento de la actividad principal.

. Se admite el uso de almacenes y talleres necesarios para el buen funcionamiento de la actividad principal.

. Se admite los usos de aparcamiento, bien sean públicos o privados, al servicio del uso característico.

### 3.- Usos prohibidos

Quedan prohibidos los usos no definidos como principal o característico ni no relacionados como compatibles en el punto anterior.

#### **ARTº. 50 CONDICIONES DE PARCELA**

La parcela calificada pormenorizadamente como Estación de Transporte dentro del Sistema General TC-4 tiene la consideración de parcela indivisible y por lo tanto los parámetros de superficie mínima, frente y fondo mínimo son los que quedan reflejados en los planos de ordenación del Plan Parcial.

#### **ARTº. 51.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA**

. Retranqueos mínimos: el retranqueo mínimo respecto al lindero Este (límite perpendicular al acceso Este) será 10 m. El retranqueo mínimo respecto al resto de los linderos será de 15 m.

. Porcentaje máximo de ocupación: no será superior al 50% de la parcela. A estos efectos del conjunto se entiende que quedan incluidas las superficies ocupadas por edificaciones y las destinadas a almacenajes de mercancías (contenedores, etc.) sin embargo no se incluirán los aparcamientos ni inmuebles descubiertos ni cubiertos con estructuras ligeras.

. Cerramientos: Los cerramientos de parcela serán obligatorios permitiéndose con una altura máxima de 2,50 m. de los cuales la altura máxima opaca no podrá sobrepasar los 2,00 m.

#### **ARTº. 52.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

. Altura máxima: la altura máxima será de 11 m. medidos hasta la línea de cornisa.

En los casos en que previa justificación expresa, se requieran por exigencia de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admiten está sin determinar un límite fijo máximo. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de servidumbre para la navegación aérea establecida por la Ley.

. Dimensiones máximas de la edificación: no se establecen límites máximas para la dimensiones (longitud y anchura) en planta, siendo estas las que requieran la lógica del uso característico.

. Edificabilidad: la edificabilidad máxima se fija en 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. A los efectos se contabilizarán las superficies de las distintas plantas así como las superficies destinadas

al almacenaje de mercancías, tipo contenedores.

. Alturas libres: la altura libre mínima en los edificios administrativos será de 2,70 m. pudiendo reducirse a 2,40 m. en plantas sótanos o semisótanos. Para el resto de las edificaciones no se establece parámetros mínimos.

. Cuerpos volados: no se establecen parámetros, pudiéndose realizar libremente siempre que se respeten las separaciones a los límites de parcela medidos de el extremos más próximo a ellos.

. Condiciones estéticas y de composición: las edificaciones deberán tener en cuenta el carácter singular que al ser una zona de paso para el tráfico ferroviario conlleva. Igualmente se adecuará la ordenación a una posible conexión desde el viario privado Norte-Sur de la zona del Centro de Transporte.

#### **ARTº. 53.- APARCAMIENTO**

Se exige una superficie mínima de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 de superficie útil edificada o fracción.

A tales efectos no se podrán computar como tales plazas las diseñadas como muelles de carga.

#### **3.2.3.4.- INDUSTRIAL AISLADA (OR.IA tipos 1º, 2º y 3º)**

#### **ARTº. 54.- DEFINICIÓN Y USOS**

Esta ordenanza es de aplicación a todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como industrial aislada en el Plan Parcial de Ordenación de Jundiz.

No obstante con la finalidad de regular las condiciones de uso, de parcelas, de ocupación de parcela y de edificación se han establecido tres tipos para su correspondientes zonas, así; le son de aplicación los distintos tipos a las siguientes parcelas o zonas calificadas en el Plano de Ordenación del Plan Parcial:

TIPO 1º.- PIA-13, PIA-14, PIA-15, PIA-16, PIA-17, PIA-20,PIA-21,PIA-22,PIA-25,PIA-30,PIA-31 y PIA-32.

TIPO 2º.- PIA-6, PIA-7, PIA-8, PIA-9, PIA-26 y PIA-29.

TIPO 3º.- PIA-1, PIA-2, PIA-3, PIA-4, PIA-5, PIA-11, PIA-12, PIA-18,PIA-19,PIA-23,PIA-24,PIA-27 y PIA-28.

#### **1.- Definición:**

Por edificación industrial aislada se considera toda instalación donde se lleva acabo alguna actividad manufacturera, de almacenaje o mixta ubicada en zona, polígono o

sector específicamente industrial. De cualquier modo las actividades antes anunciadas podrán localizarse en determinadas zonas prohibiéndose en alguna de ellas (por ejem. almacenaje).

En términos generales la edificación se dispondrá en edificio único y conjunto de edificaciones estructuralmente relacionado en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando unas distancias mínimas respecto a los linderos y frente de cada parcela.

## 2.- Usos compatibles:

. Para los tres tipos se permite el uso residencial sólo si está destinado a la vigilancia y control de la actividad principal, debiendo quedar justificada convenientemente la necesidad.

El número máximo será el de una vivienda por parcela, pudiéndose autorizar dos en el caso de parcelas de más de 15.000 m<sup>2</sup> y las cuales podrán agregarse con el resto de las edificaciones no fabriles o bien disponerse de forma aislada.

Dentro de la categoría I de las Normas Generales de Usos del Texto Refundido del Plan General se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- Para los tres tipos se admite el uso residencial en las condiciones expuestas en el punto anterior.

- Para los tres tipos en situaciones 1º, 2º y 3º se admite el uso industrial.

- Para los tres tipos en situaciones 1º, 2º y 3º se admite el uso de talleres y almacenes, siempre que el segundo de ellos se refiera al uso complementario del industrial y/o talleres considerados como los principales de la parcela.

- Para los tres tipos en situaciones 2º y 3º se admite el uso de oficinas, consideradas como uso complementario del principal.

- Para los tres tipos, en situación 2º, se admite el uso comercial siempre que se localice hacia el frente de parcela en al menos 5 m y su superficie máxima no exceda del 5% de la superficie construida edificada. Podrá integrarse en edificio destinado a oficinas o residencia, y deberán adoptarse soluciones adecuadas para su independización visual y funcional, de las actividades fabriles propiamente dichas.

- Para los tres tipos, en situación 2º y 3º, se admite el uso educativo al servicio exclusivo de la propia unidad productiva o del conjunto de la zona industrial (cursos de reciclaje, nuevas técnicas, etc.). Dicho uso podrá bien integrarse en el edificio municipal o bien como edificio independiente. La superficie máxima no podrá exceder del 5% de la superficie construida edificada.

- Para los tres tipos, en situación 2º y 3º, se admiten los usos de equipamientos sanitarios, asistencial, cultural y religioso siempre que se localicen en edificio independiente o con otros usos no fabriles, la superficie destinada al total de cualquiera de los equipamientos sanitario, asistencial, cultural y religioso no podrá exceder del 5% de la superficie construida edificada.

- Para los tres tipos , en situación 1º y 2º, se admiten los usos de aparcamiento tanto públicos como privado.

Dentro de la categoría II en situación 3º, de las Normas Generales de Usos del Texto Refundido del Plan General se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- Para los tres tipos se admite el uso residencial en las condiciones expuestas en el primer punto de este apartado de usos compatibles.

- Para los tres tipos se admite el uso industrial.

- Para los tres tipos se admite el uso de talleres.

- Únicamente para el tipo 1º se admite el uso de almacenaje como uso principal.

- Para los tres tipos se admite el uso de oficinas siempre que no sea compartimentable, de diferentes propietarios o arrendatarios, y estén ligados al proceso productivo.

- Únicamente para el tipo 1º se admite el uso comercial en edificio aislado siempre y cuando estén ligados al proceso productivo. La superficie máxima no podrá ser superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

- Para los tres tipos se admiten los usos de equipamientos educativo, sanitario, asistencial, cultural, religiosos, universitario y administración pública y pequeños servicios urbanos.

- Para los tres tipos se admite el uso de infraestructura de energía.

- Para los tres tipos se admite el uso de aparcamiento público y privado.

### 3.- Usos prohibidos

Quedan prohibidos los usos no especificados en los dos apartados anteriores.

## **ARTº 55.- CONDICIONES DE PARCELA**

### 1º.- Parcela mínima

TIPO 1º.- 1.500 m<sup>2</sup>

TIPO 2º.- 3.000 m<sup>2</sup>

TIPO 3°.- 10.000 m2

En los tres tipos se exceptuarán las parcelas cuyo uso compatible sea el de infraestructuras básicas para las cuales no se establece parcela mínima.

2°.- Frente mínimo de parcela:

El frente mínimo de parcela a viario público o espacio libre público anexo a viario siempre que dicho viario tenga más de 10 m. de anchura.

Se fija para cada tipo en:

TIPO 1°.- 20 m

TIPO 2°.- 30 m

TIPO 3°.- 40 m

En los tres tipos se exceptuarán las parcelas cuyo uso compatible sea el de infraestructuras básicas para las cuales no se establece frente mínimo de parcela. En ningún caso se admite subdivisión de parcelas con frente a viario privado o a viario público no diseñado en el Plan Parcial.

3°.- Fondo mínimo de parcela:

El fondo mínimo de parcela se fija para cada tipo en:

TIPO 1°.- 40 m

TIPO 2°.- 80 m

TIPO 3°.- 80 m

**ART°.** 56.- **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA**

1°.- Retranqueo obligatorio:

Según el tipo de parcela se exige el siguiente:

TIPO 1° y 2°.

Se exige retranqueo mínimo a linderos laterales y fondo de 3,50 m y de 6 m al frente de viario público a excepción de los que del tipo 2° den frente a las calles Lermendabide y Zurrupitieta en donde se exigirán 8 m.

En cualquier caso se entienden como en ordenación aquellas edificaciones que incumpliendo con los parámetros anteriores tengan licencia municipal con anterioridad de la entrada en vigencia del Plan Parcial.

TIPO 3°.

Se exige retranqueo mínimo a linderos de 4,50 ml y de 8 ml al frente de alineación.

Para los tres tipos, la parte de parcela libre de edificaciones en las bandas definidas por los retranqueos a linderos obligatorios, quedarán totalmente libres de obstáculo, perfectamente nivelada y con firme capaz de soportar el paso de camiones de 16 Tn en un ancho mínimo de 3,00 ml.

La zona correspondiente a los 6 u 8 ml mínimos de retranqueos a frente de fachada puede ajardinarse o acondicionarse para aparcamiento privado, reservándose en cualquier caso un paso mínimo de 3,00 ml de características similares al descrito para los linderos laterales.

En la franja de retranqueo a alineación de fachada podrán ubicarse los centros de transformación definidos en los planos del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización siempre y cuando se retranqueen 0,30 m de dicha alineación y se respete una separación mínima de 3,50 m medidos en sus extremos más desfavorables entre dichos centros y cualquier otra edificación.

## 2°.- Porcentaje máximo de parcela

Para cada tipo los porcentajes máximos de ocupación son:

TIPO 1° y 2°.- 75% de la parcela.

TIPO 3°.- 65% de la parcela.

En ambos casos tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros, las superficies de almacenaje al aire libre y los espacios ajardinados.

## 3°.- Cerramientos

Para los tres tipos, los cerramientos a alineación de calle serán obligatorios construyéndose opacos hasta una altura mínima de 0,50 m. y máxima de 0,70 m. y continuando hasta un máximo de 2,20 m con especies vegetales o estructuras translúcidas.

Para los tres tipos, los cerramientos a linderos laterales (salvo los 6 u 8 m. -según retranqueos al frente que deberán hacerse como este) o fondo con otras parcelas podrán cerrarse con elementos opacos en su totalidad de altura máxima de 2,20 m. De esta regla se exceptúan aquellos que limitan con zonas verdes públicas en cuyo caso el cerramiento tiene los límites constructivos fijados para los cerramientos o alineaciones.

## **ARTº. 57.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

### 1.- Altura máxima

. Para los tres tipos la altura máxima será de 10 ml. de cornisa en edificios de oficinas y

actividades complementarias a la productiva principal. en los pabellones y almacenes se admitirá una altura máxima de cornisa, alero o base de cubiertas en diente de sierra de 15 m.

. En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá ésta sin determinar un límite fijo máximo. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de servidumbres para la navegación aérea establecidas por la Ley de 21 de Julio de 1.960 y Decreto 584/1972 de 24 de Febrero.

## 2.- Dimensiones máximas en planta:

No se establecen límites máximos para la dimensiones (longitud y anchura) en planta para ninguno de los tres tipos, siendo estas las que seguirán la lógica del proceso productivo.

## 3.- Edificabilidad

. Para los tres tipos la edificabilidad se establece en 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. A estos efectos se contabilizará la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, almacenaje vertical o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

. A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares necesarios para el proceso productivo siempre que no afecten a más de 10% de la superficie total de cada nave ni que tenga dimensiones (anchura) superiores a 6,50 ml.

. Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamientos o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

## 4.- Condiciones de separación

. Los distintos edificios industriales dentro de una misma parcela se separarán como mínimo 4,50 ml. salvo que formen unidades funcionales orgánicamente relacionadas.

## 5.- Alturas libres

. En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 ml que podrá reducirse a 2,40 ml. en entreplantas, y que se incrementará hasta 3 ml en áreas donde pueda preverse gran concentración de personas - como comedores, economatos, aulas, etc.- en dependencias de superficie útil mayor de 60 m<sup>2</sup>c.

. En naves o talleres de producción la altura mínima será de 4 ml.

## 6.- Cuerpos volados

. En fachadas laterales y traseras, los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo a linderos en relación con el cuerpo más saliente (excepto aleros de vuelo máximo 1 ml. a una altura mínima de 4,00 ml).

. En la fachada frontal los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 ml cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados, y de 3 ml en el caso de marquesinas o alero. Tendrán en todo caso una altura mínima de 4 ml sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.

## 7.- Condiciones estéticas y composición

. Con carácter general no se establecen condiciones estéticas o composiciones específicas, recomendándose en todo caso la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que traduzcan confidelidad la lógica de los procesos productivos y sean de buena conservación teniendo en cuenta el ambiente agresivo y la concentración de elementos contaminantes de los polígonos industriales. Con carácter particular y para las edificaciones que se ubiquen en parcelas con lindero o fondo lindantes con la zona verde pública del sector, deberán de tratar los paramentos edificados con fachada a dicha zona como si fueran fachada principal.

## **ARTº 58.- APARCAMIENTOS**

Serán exigibles las condiciones particulares que para los diferentes usos se regulan dentro del artículo del Texto Refundido del Plan General correspondiente a los casos de aparcamientos privados, con la salvedad de que para los usos globales productivos la previsión mínima será de 1 plaza por cada 150 m2 útiles edificados o fracción y para los usos terciarios la previsión mínima será de una plaza por cada 100 m2 útiles edificados o fracción.

## **ARTº. 59.- CONDICIONES PARTICULARES**

Únicamente para aquellas parcelas que posean licencia municipal con anterioridad a la entrada en vigencia del Plan Parcial en las que se planearon operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria tendrán la consideración de ajustados al planteamiento siéndoles de aplicación el artículo referente a tales operaciones que se incluye dentro de las ordenanzas reguladas de la zona IA/ID.

Del párrafo anterior se exceptuará el área PIA-3, para la cual será de aplicación la normativa urbanística incluida en las ordenanzas reguladas para las zonas IA/ID, mientras que los usos permitidos serán los contemplados en la licencia municipal concedida en su día, más los usos de almacenaje y los de talleres e industrial.

Los talleres e industrias permitidos no podrán afectar a más de un 20% de la superficie real construida y se tratarán de actividades englobadas dentro de las calificadas

unicamente como molestas. La localización de los usos deberá pormenorizarse claramente en el proyecto de solicitud de licencia.

También podrán acogerse a dicha normativa los edificios existentes, sin posibilitar ningún tipo de ampliación de nueva construcción que por causas coyunturales desaparezca su actividad. En estos casos se exigirá haber cumplido las condiciones de la adjudicación, poseer escritura pública y justificar adecuadamente la situación de extinción de la actividad.

### 3.2.3.5. **INDUSTRIAL BORDE DE CARRETERA** (OR.IBC)

#### **ARTº. 60.- DEFINICIÓN Y USOS**

##### 1.- Definición

Esta Ordenanza es de aplicación a todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como industrial Borde de Carretera en el Plan de Ordenación de Jundiz (parcelas o zonas P.IBC-1, P.IBC-2 y P.IBC-3 y P.IBC-4)

Esta Ordenanza regula parcelas establecidas en torno a importantes vías de comunicación tales como el extremo Oeste de la franja Sur de la calle Lermadabide y una parte importante del frente Sur del Sector con vistas desde la Carretera N-I.

En estas zonas pueden convivir establecimientos industriales limpios, talleres y locales de exposición y venta de material móvil, edificación de oficinas descentralizadas o no a procesos productivos fabriles. etc. Su carácter debe ser el que corresponda a edificación aislada de calidad en parcela independiente ajardinada y conservada por cuenta propia.

##### 2.- Usos compatibles

. Se permite el uso residencial si está destinado a la vigilancia y control de la actividad principal, debiendo quedar justificada convenientemente tal necesidad. El número máximo será el de una vivienda por parcela, pudiendo autorizarse dos en el caso de parcelas de más de 10.000 m<sup>2</sup> y las cuales podrán agruparse con el resto de las edificaciones no fabriles o bien disponerse de forma aislada.

. Dentro de la Categoría I de la Norma General de Usos del Texto Refundido del Plan General se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- Uso residencial en situaciones 2ª y 3ª siempre y cuando se cumpla lo establecido en el punto anterior.
- Uso industrial en situaciones 1ª, 2ª y 3ª siempre y cuando estén relacionadas con planta baja de idéntico uso.
- Uso talleres y almacenes en situaciones 1ª, 2ª y 3ª siempre y cuando estén relacionadas con planta baja de idéntico uso.

- Uso de oficinas en situaciones 2ª y 3ª siempre y cuando estén relacionadas con planta baja de idéntico uso.

- Uso comercial, se admite en situación 2ª con una superficie inferior al 25% de la total construida edificada.

- Uso de aparcamiento, se admite tanto el público como el privado en situación 1ª.

. Dentro de la categoría II en situación 3ª de las Normas Generales de Usos del Texto Refundido del Plan General se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- Se admite el uso residencial siempre y cuando se cumpla lo establecido en el primero de los puntos.

- Los usos pormenorizados industriales, talleres y almacenes, oficinas, comercio, equipamiento genérico, administración pública y servicios urbanos se permiten sin ningún tipo de condición particular que no sean las reguladas por el resto de los artículos de la presente ordenanza, los establecidos por las Normas Generales de Usos del Texto Refundido del Plan General y siempre que se trate de una sola actividad por parcela.

- El uso pormenorizado de establecimientos hosteleros con una capacidad máxima de 50 plazas, no pudiendo contar con una superficie destinada a servicios comunes superior a 15 m<sup>2</sup>c por plaza hotelera, ni que supere el 25% del total de la superficie construida edificada. Deberá contar con aparcamiento privado interior de la parcela a razón de una plaza por cada habitación y nunca menor de una plaza por cada dos camas.

### 3.- Usos prohibidos

Quedan prohibidos los usos no especificados en los dos apartados anteriores.

## **ARTº 61.- CONDICIONES DE PARCELA**

1º.- Parcela mínima: ..... se establece en 3.000 m<sup>2</sup>

2º.- Frente mínimo de parcela: ..... se establece en 30 m

3º.- Fondo mínimo de parcela: se establece en 80 m

## **ARTº 62.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA**

### 1.- Retranqueos obligatorios

Los retranqueos mínimos serán de 4,50 ml a los linderos laterales y fondo, y de 8 ml al frente de parcela.

El espacio libre que determina al frente de la parcela el retranqueo obligatorio, deberá quedar exento de toda instalación fija distinta al aparcamiento de vehículos en superficie, y al menos una banda de 3 ml. en contacto con la alineación oficial deberá ajardinarse y

arbolarse.

La superficie de parcela libre de edificación, en las bandas definidas por los retranqueos obligatorios a linderos, y a fachada, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz de soportar el paso de camiones de 16 Tn en un ancho mínimo de 3,00 ml.

#### 2.- Porcentaje máximo de parcela

No será superior al 65%

Tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros.

#### 3.- Cerramientos

Los cerramientos de parcela serán obligatorios en todo su perímetro; se podrán construir en material opaco durable hasta una altura máxima de 0,70 ml y hasta un máximo de 2,20 ml con estructuras metálicas o setos vegetales.

Dichas condiciones serán de aplicación tanto para la alineación como para los linderos laterales y fondo.

### **ARTº. 63.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

#### 1.- Altura máxima

La altura máxima será de 14 m medidos hasta la línea de cornisa.

#### 2.- Altura mínima

La altura mínima en el frente de parcela será de 14 m. medidos hasta la línea de cornisa, en al menos un 80% de la longitud principal de dicha fachada edificada.

#### 3.- Dimensiones máximas en planta

La dimensión máxima en planta de edificación no superará 65 ml en su fachada o fachadas a viario.

#### 4.- Edificabilidad

La edificabilidad o índice de edificación neto por parcela no será superior a 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

A estos efectos se contabilizarán las superficies de las distintas plantas de los edificios de oficinas, de almacenaje en vertical o similares. La superficie de las naves de talleres, almacenaje o exposición se contará una sola vez siempre que no existan entreplantas permanentes, que contarán si representan más de 5% de la superficie total de la nave o tiene anchura superior a 3,50 ml.

También contabilizarán las plantas sótano o semisótano que se destinen a cualquier tipo de uso diferente a las instalaciones de acondicionamiento y servicio del propio edificio.

No se contabilizarán los espacios de aparcamiento al aire libre o bajo elementos ligeros y abiertos por los laterales.

#### 5.- Condiciones de separación

Los distintos cuerpos edificados dentro de una misma parcela se separarán al menos la altura máxima de cornisa o alero del más elevado.

#### 6.- Alturas libres

En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 ml que podrá reducirse a 2,40 ml en entreplantas y que se incrementará hasta 3 ml en áreas donde se pueda prever gran concentración de personas -como comedores, economatos, salas de proyección y aulas para cursos de reciclaje o exposición. etc.- en dependencias de superficie útil mayor de 60 m<sup>2</sup>.

#### 7.- Cuerpos volados

En fachadas laterales y traseras los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo de 4,50 ml en relación con el cuerpo más saliente (excepto aleros de vuelo máximo 1 ml y a una altura mínima de 4 ml).

En la fachada frontal los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 ml cuando sustenten volúmenes cerrados y semicerrados y de 3 ml en el caso de marquesinas o aleros.

Tendrán en todo caso una altura mínima de 4 ml sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.

#### 8.- Condiciones estéticas y de composición

Las edificaciones sometidas a esta Ordenanza deberán tener en cuenta su carácter de industria escaparate o de implantaciones terciarias descentralizadas en régimen de ciudad-jardín. De acuerdo con esto, los materiales de fachada y cubiertas serán de calidad, debiéndose cuidar compositivamente los volúmenes, colores y texturas. No se autorizarán expresamente las cubiertas con fibrocemento o material similar visto.

### **ARTº. 64.- APARCAMIENTOS**

Serán exigibles las condiciones particulares que para los diferentes usos se regulan dentro del artículo del Texto Refundido del Plan General correspondiente a los casos de aparcamientos privados con la salvedad de que para industrias, talleres, almacenes y, en general para los locales destinados a la actividad industrial la previsión mínima será de

una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 de superficie útil edificada o tracción.

### 3.2.3.6.- INDUSTRIAL COMPATIBLE TERCIARIO (OR.IT)

#### **ARTº. 65.- DEFINICIÓN Y USOS**

##### 1.- Definición

- . Por industrial compatible terciario se considera aquellas actividades ligadas con el polígono industrial y que suponen complementar las funciones típicamente fabriles de almacenaje o taller que en ellas se desarrollan.
- . Así, en dichas edificaciones los usos tendrán un carácter de transición entre el residencial del núcleo rural y en industrial delimitado en una amplia area del sector.
- . La disposición de las edificaciones tiene el carácter de aislada, retranqueada respecto a los distintos linderos de parcela.
- . El ámbito de aplicación es la zona Noroeste del Sector, entre el núcleo rural de Lermanda y la calle Lermadabide.
- . El concepto será el de una actividad por parcela no permitiéndose en ningún caso subdivisión del espacio edificado para diferentes propietarios, arrendatarios, concesionarios, etc.

##### 2.- Usos compatibles

- . Se admite el uso residencial sólo si está destinado a la vigilancia y control de la actividad principal, debiendo quedar justificada convenientemente tal necesidad. El número máximo será el de una vivienda por parcela, pudiéndose aumentar a dos en el caso de parcelas de más de 4.000 m2 y las cuales podrán agruparse con el resto de las edificaciones no fabriles o bien disponerse de forma aislada.
- . Se admite el uso industrial, talleres y almacenes siempre y cuando los mismos no tengan la consideración de usos principales y la superficie máxima de cada uso (industrial, talleres y almacenes) o suma de ellos en el caso de que se ubiquen varios, no podrá exceder del 25% de la superficie construida edificable.
- . Se admite el uso comercial en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.
- . Se admite el uso terciario en categoría II o en categoría I en situaciones 2ª y 3ª.
- . Se admite el uso de hoteles y residencia en categoría II la superficie destinada a servicios comunes no podrá ser superior a 10 m2c por plaza ni superior a la destinada a alojamiento.
- . Se admite el uso de establecimientos públicos, sólo del grupo I, en categoría I,

situación 2ª y 3ª y en la categoría II.

. Se admite el uso de equipamiento genérico en categoría I situación 2ª y 3ª y en categoría II.

. Se admite el uso de aparcamientos públicos y privados en categoría I situación 1ª y 2ª.

. Se admiten los usos de servicios urbanos e infraestructuras siempre y cuando no tengan la consideración de uso principal de la parcela y se traten de actividades e instalaciones complementarias del mismo.

### 3.- Usos prohibidos

Quedan prohibidos todos los usos no especificados en el apartado anterior.

## **ARTº 66.- CONDICIONES DE PARCELA**

- 1.- Parcela mínima: se establece en 2.000 m<sup>2</sup>
- 2.- Parcela máxima: se establece en 6.000 m<sup>2</sup>
- 3.- Frente mínimo de parcela: a viario público se establece en 25 m.
- 4.- Fondo mínimo de parcela: se establece en 50 m

## **ARTº 67.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA**

### 1.- Retranqueo obligatorio

El retranqueo mínimo a los linderos y fondo será de 4,00 m mientras que en alineación será de 6,00 m.

### 2.- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

El porcentaje máximo de ocupación de parcela será del 60%.

### 3.- Cerramientos:

El cerramiento a frente de parcela y a zonas verdes públicas tendrá una altura opaca entre 0,50 y 0,70 m pudiendo alcanzarse hasta 2,20 m con materiales no opacos (verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.)

Al resto de los límites de parcela el cierre podrá tener una altura opaca hasta 1,50 m pudiendo llegar hasta 2,20 m con materiales no opacos (verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.)

## **ARTº 68.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

### 1.- Altura máxima

La altura máxima a cornisa se fija en 8,00 ml correspondiendo a planta baja y primera. Sobre la altura antes establecida se permite el aprovechamiento bajo cubierta de pendiente máxima 35° o de forma que las soluciones de iluminación no supongan desarrollos mayores al 60% de la superficie total de cada fachada.

### 2.- Dimensiones máximas en planta

No se establece una dimensión máxima en planta.

### 3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es de 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s la forma de computar la superficie construida será la que se establece por las Normas Generales del Texto Refundido del Plan General. No se contabilizan los espacios de aparcamientos bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

### 4.- Condiciones de separación

Los distintos edificios dentro de una misma parcela se separará como mínimo la altura del más alto, salvo que formen unidades funcionales orgánicamente relacionadas en cuyo caso podrán disponerse de la forma que se estime oportuna.

### 5.- Alturas libres

. En las zonas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 m que podrá reducirse a 2,40 en entreplantas, y que se incrementará hasta 3 ml en áreas en donde pueda preverse gran concentración de personas y con superficie mayor de 60 m<sup>2</sup>c.

. En las zonas productivas no se establece alturas mínimas, debiendo corresponder a las lógicas demandadas por el uso.

### 6.- Cuerpos volados

De libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos en relación con el paramento más exterior de la construcción.

### 8.- Condiciones estéticas y de composición

. Con carácter general no se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, no obstante las edificaciones deberán armonizar con el entorno más próximo (núcleo rural de Lermenda).

. Únicamente se permitirán los rótulos indicativos de la actividad que se desarrolle en la parcela, los cuales deberán estar incluidos o adosados a los parámetros de las edificaciones con un tamaño no superior a 1,20 m de altura. Igualmente se permiten rótulos en los espacios libres de parcela siempre y cuando se respeten las separaciones de retranqueos obligatorios, su altura sobre la rasante del viario al que da frente no exceda de 4 m y se trate de letras o palabras aisladas con altura máxima de 1,20 m y sin ningún tipo de acompañamiento luminoso que no sea el de las propias letras.

#### **ARTº. 69.- APARCAMIENTOS**

Deberá preverse en el interior de la parcela las siguientes plazas de aparcamiento mínimas por cada metros cuadrados destinados a los diferentes usos:

- Usos productivos: 1 plaza por cada 150 m2 útiles edificados o fracción.
- Uso comercial: 1 plaza por cada 70 m2 útiles edificados o fracción.
- Uso oficinas: 1 plaza por cada 100 m2 útiles edificados o fracción.
- Uso hoteles y residencia: 1 plaza por cada 2 camas
- Uso establecimiento público: 1 plaza por cada 50 m2 útiles edificados o fracción.
- Uso de equipamiento: 1 plaza por cada 150 m2 útiles edificables o fracción.

#### **3.2.3.7.- INDUSTRIAL AISLADA/INDUSTRIAL SUBDIVISIÓN DEL ESPACIO EDIFICADO (OR.IA/ID)**

#### **ARTº. 70. DEFINICIÓN**

##### 1.- Definición

La presente Ordenanza regula una alternativa permitida para las parcelas o zonas denominadas como P.IA/ID-1, P.IA/ID-2, P.IA/ID-3 y P.IA/ID-4 en los planos de ordenación del Plan Parcial. Así, en dichas zonas se aplica directamente uno de los tipos regulados en la Ordenanza correspondiente a industrial aislada permitiéndose unas condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

Así, la definición de industrial aislado se comprende en la referida en el artículo 54, mientras que por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende como proceso de partición o separación en partes los volúmenes edificados matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

En los presentes casos, tanto a la zona P.IA/ID-1, P.IA/ID-2, P.IA/ID-3 como a la P.IA/ID-4 les será de aplicación todo lo regulado por la Ordenanza I.A. tipo 1º en el caso de optar por edificar siguiendo la tipología definida para industrial aislada.

## **ARTº. 71.- CONDICIONES ESPECIALES PARA LAS OPERACIONES DE SUBDIVISIÓN DEL ESPACIO EDIFICADO MANTENIENDO LA UNIDAD PARCELARIA**

### **1.- Usos compatibles**

. Se permite el uso residencial sólo si está destinado a la vigilancia y control de las actividades de la parcela, debiendo quedar justificada convenientemente tal necesidad. El número máximo será de una vivienda por parcela pudiéndose autorizar dos en el caso de parcelas de más de 15.000 m<sup>2</sup>. En cualquier caso deberán de construirse aisladas o englobadas dentro de las edificaciones de uso global no productivo.

. Se permite el uso industrial y de talleres y almacenes.

. Se permite el uso de oficinas en entreplantas de las naves productivas siempre que para dichas entreplantas se cumplan las condiciones reguladas por las Normas Generales del Plan General.

También se permite el uso de oficinas en edificio aislado o mixto con otros usos no productivos siempre y cuando su destino sea complementario (esto es parte administrativa) del uso de los espacios destinados a industria, talleres y almacenes. La superficie máxima construida destinada a este uso de oficinas no podrá exceder del 20% de la superficie total construida edificada.

. Se admite el uso comercial únicamente en edificio aislado o mixto, con otros usos no productivos, siempre y cuando su destino sea complementario del uso de los espacios destinados a industria, talleres y almacenes. La superficie máxima construida destinada a este uso comercial no podrá exceder del 20% de la superficie total construida edificada.

. Se admite los usos de equipamientos educativos, sanitario, asistencial, cultural, religioso y administración pública y pequeños servicios urbanos, únicamente si se tratan en edificios aislados o mixtos con otros usos no productivos. La superficie máxima construida como suma de los destinados a equipamientos no podrá exceder del 10% de la superficie total construida edificada.

. Con carácter especial tendrá cabida dentro de la zona P.IA/ID-3, el uso de almacenaje de vehículos usados siempre y cuando la superficie máxima destinada a este uso no superen los 6.000 m<sup>2</sup> de parcela.

. Se admite los usos de aparcamiento público y privado.

### **2.- Usos prohibidos**

Todos los no admitidos en el punto anterior.

### 3.- Condiciones de parcela

Las condiciones de parcela mínima, frente mínimo de parcela y fondo mínimo de parcela son los establecidos para el tipo 1º de la Ordenanza industrial aislada que les sería de aplicación en el caso de optar por ella.

### 4.- Condiciones de retranqueos obligatorios a los límites de parcela

Los retranqueos mínimos obligatorios serán los establecidos por el tipo 1º de la Ordenanza industrial aislada que les sería de aplicación en el caso de optar por ella.

### 5.- Porcentaje máximo de ocupación de la parcela

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 60%, tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubierta o cubierta por toldillos ligeros.

### 6.- Cerramientos de la parcela

Le será de aplicación todo lo regulado para el tipo 1º de la Ordenanza industrial aislada que les será de obligado cumplimiento en el caso de optar por ella.

### 7.- Superficie máxima y mínima de los espacios subdivididos

. La superficie máxima de los espacios subdivididos únicamente quedará regulada por el cumplimiento de los parámetros de separaciones a linderos, índice de ocupación y condiciones del espacio libre mancomunado.

. La superficie mínima de los espacios subdivididos deberán cumplir con las condiciones siguientes:

- La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 200 m<sup>2</sup>c en planta baja.

- La superficie mínima construida media de los espacios subdivididos deberá de ser de al menos 300 m<sup>2</sup>c en planta baja.

### 8.- Altura máxima

. En las actuaciones se fija una altura máxima a cornisa, alero o base de cubierta en diente de sierra de 8 ml para los edificios destinados a pabellones y almacenes, siendo su número máximo de planta de una permitiéndose la construcción de entreplantas cuya superficie no será superior al 20% de la proyectada en planta baja.

. Se permite la construcción de edificios destinados a oficinas y comercio y equipamientos

complementarios en los casos de que se trate de edificio aislado y con el carácter de anejo inseparable de los pabellones edificados en la unidad parcelaria. Su altura máxima será de 10 m medidos a cornisa.

#### 9.- Condiciones de separación en edificios

. No se exigen separaciones entre los distintos edificios productivos, comercio y equipamientos.

. Entre los edificios destinados a oficinas comercio y equipamientos usos complementarios de los destinados a pabellones y almacenes, se exige una separación mínima de 4,50 ml.

#### 10.- Condiciones de espacio libre mancomunado

. El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible de conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero si señalizaciones en el suelo que faciliten las operaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento de las distintas unidades productivas. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

. Los viarios privados en el interior de la parcela deberán cumplir con las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un solo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.
- Vías de un sólo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.
- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.
- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados 13 ml.

. Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita su circulación interior.

. El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario interior.

#### 11.- Condiciones estéticas y de composición

Les será de aplicación todo lo regulado, en este aspecto, en la ordenanza Industrial aislada.

## 12.- Aparcamientos:

Deberá de preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> o fracción, de uso productivo y una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, de uso no productivo.

### 3.2.3.8.-INDUSTRIAL EN PARCELA ESPECIAL (OR.IE)

#### **ARTº. 72.- DEFINICIÓN Y USOS**

##### 1.- Definición

Por industrial en parcela especial se entiende aquellas actividades ligadas con el uso global productivo y terciario que de una manera particular se localizan en una determinada parcelas quedando reguladas pormenorizadamente sus condiciones de uso y edificación.

##### 2.- Usos compatibles

. En esta zona y debido a la singularidad de las actuación procede considerar las categorías I y II definidas en el Texto Refundido del Plan General de forma mixta y complementaria de manera que cada edificio aislado en sí se encuentre en categoría II y dentro de él las diferentes actividades o usos les afecta la categoría I.

. Se permite el uso residencial si está destinado a la vigilancia y control de la actividad principal debiendo quedar convenientemente justificada tal necesidad. El número máximo será el de una vivienda por cada 10.000 m<sup>2</sup> construidos o fracción y su disposición podrá ser integrada con el resto de las edificaciones o bien disponerse de forma aislada.

. Dentro de la categoría I de las normas Generales de Uso del Texto Refundido del Plan General, se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- Uso residencial en situaciones 2º y 3º siempre y cuando se cumpla lo establecido en el punto anterior.

- Uso industrial, almacenes y talleres en situaciones 1ª, 2ª y 3ª siempre y cuando se relacionen con planta baja de idéntico uso y su superficie construida total como suma de los usos relacionados no sea superior al 50% de la total construida edificada.

- Se permite el uso de oficinas en situación 2ª y 3ª.

- Se admite el uso comercial en situaciones 2ª y 3ª siempre que su superficie construida no sea superior al 40% de la total construida edificada.

- Se admite el uso de aparcamiento público como el privado en situación 1ª.

. Dentro de la Categoría II, situación 3ª de las Normas Generales de Usos del Texto

Retornado del Plan General se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- Se admite el uso residencial siempre y cuando se cumpla lo establecido en el punto segundo.
- Se admite el uso industrial, almacenes y talleres siempre y cuando la superficie total construida, como suma de estos usos, no supere el 50% de la total construida edificada.
- Se permite el uso de oficinas, comercio, equipamiento genérico, administración pública y servicios urbanos sin ningún tipo de condiciones particulares que no sean las reguladas por el resto de los artículos de la presente Ordenanza y lo establecido por las Normas Generales de Usos del Plan General.

#### **ARTº. 73.- CONDICIONES DE PARCELA**

La parcela mínima se entiende se corresponde con la existente.

#### **ARTº 74.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA**

##### 1.- Retranqueos obligatorios

El retranqueo mínimo tanto a alineaciones como a linderos y fondo se fija en 8 m.

##### 2.- Porcentaje máximo de ocupación

El porcentaje máximo de ocupación es del 65%. Tan sólo se excluye de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros.

##### 3.- Cerramientos

Los cerramientos serán obligatorios en todo su perímetro, pudiéndose construir en material opaco hasta una altura máxima de 0,70 ml. y hasta un máximo de 2,20 ml con estructura metálicas o setos vegetales. Dichas condiciones serán de aplicación tanto para las alineaciones como para los linderos y fondo.

#### **ARTº 75.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

##### 1.- Alturas máximas

La altura máxima se establece en baja más cuatro plantas con un tope máximo de 18 m medidos a la línea de cornisa.

##### 2.- Alturas mínimas

Se establece en 8 m medidos hasta la línea de cornisa, en al menos un 80% de la longitud frontal de dicha fachada edificable.

### 3.- Dimensiones máximas en planta

No se establecen límites en las dimensiones máximas en plantas.

### 4.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima se fija en 1,25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

### 5.- Alturas libres

En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 m que podrá reducirse a 2,40 m en entreplantas y que se incrementarán hasta 3 m en áreas donde se pueda prever gran concentración de personas -comedores, economatos, salas de proyección y aulas para casos de reciclaje o exposición, etc- en dependencias de superficie útil mayor de 60 m<sup>2</sup> útiles.

### 6.- Cuerpos volados:

No se establecen condiciones especiales en cuanto a vuelos para los edificios siempre que desde el punto más saliente se respete el retranqueo mínimo obligatorio.

### 7.- Condiciones estéticas y de composición

Las edificaciones sometidas a esta Ordenanza deberán tener muy en cuenta la singularidad de su situación por ello la calidad constructiva de diseño será fundamental debiendo de cuidar en profundidad la composición volumétrica y estética de las edificaciones a realizar.

## **ARTº. 76.- APARCAMIENTOS**

La previsión mínima de aparcamientos se adoptará en función de los usos:

- Uso oficinas: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción.
- Uso comercial: 1 plaza por cada 70 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción.
- Uso industrial, almacenaje, talleres: 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción.
- Para el resto de los usos compatibles les será de aplicación las previsiones enunciadas en las Normas Generales del Uso de aparcamiento que figuran en el Texto Refundido del Plan General.

## **ARTº. 77.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

Para el desarrollo de la zona es obligatorio la redacción del correspondiente Estudio de

Detalle en el que se define todo lo concerniente a la volumetría a implantar dentro de la parcela así como los usos previstos. Toda la documentación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido por el artículo 17 de las presentes Ordenanzas Regulatorias y por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

El Estudio de Detalle que se redacte deberá cumplir las siguientes condiciones particulares:

#### 1.- Alineaciones de las edificaciones

. Dentro de los límites regulados por la Ordenanza en cuanto a retranqueos, alturas máximas, ocupación, edificabilidad, etc. se definirán las alineaciones de las edificaciones proyectadas de manera que en líneas generales responderán a la solución plana permitiéndose patios abiertos a fachada siempre que se cumplan las reglas siguientes:

- Su anchura mínima será siempre el doble de su profundidad.
- Su profundidad máxima no superará los 5 m respecto de la alineación de fachada exterior.
- En ningún caso los patios abiertos a fachada representarán una longitud de más del 50% de la longitud total de cada fachada.

#### 2.- Subdivisión del espacio edificado

. En cada parcela consideradas como parcelas indivisibles se permite la subdivisión de las edificaciones en sus correspondientes actividades siempre y cuando el número máximo sea el de tres y la superficie mínima asignada a cada una no sea inferior a 5.000 m<sup>2</sup> construidos edificados y para cada una se cumplirán las condiciones de los usos compatibles enunciados en la presente Ordenanza.

#### 3.- Separación entre edificaciones

A excepción de los edificios que supongan complementariedad funcional, se exige una separación mínima de 6 m medidos a cornisa y en ningún caso inferior a la altura del edificio más alto en aquellos orientados Norte-Sur, con una proyección de uno sobre el otro en planta superior al 30 % de su longitud de fachada, ni inferior a la mitad de la altura, con el límite de los 6 m. antes mencionados, en los demás supuestos.

#### 4.- Régimen de los espacios libres interiores de la parcela

. Respecto a los espacios libres interiores de parcela será obligatorio la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización en el que además de especificar todo lo correspondiente al tratamiento de la urbanización se adjunte como anexo un documento relativo al modo y forma de mantener dicho espacio de clara propiedad privada.

Dentro del espacio libre no se permitirá cierre alguno de obra que lo subdivida.

. Respecto a las anchuras del viario privado corresponderá con la lógica del funcionamiento según trayectorias (anchura, radios de giro, etc.)

. El viario interior dispondrá de un número de accesos desde el viario público no superior a dos, los cuales deberán disponerse en lugares en los que no afecte a la circulación general del sector, y nunca podrán estar a menos de 50 m entre ellos, medidos en sus extremos más próximos. La anchura máxima de cada acceso de vehículos no podrá sobrepasar los 6 m.

. Cualquier elemento construido que no corresponda a la posible caseta de control, para la cual se fija una superficie máxima de 6 m<sup>2</sup>, deberá de cumplir los retranqueos mínimos regulados por esta Ordenanza.

#### 4.- Rótulos

Los rótulos deberán incorporarse prioritariamente en las fachadas de los edificios o sobre cornisa en ambos casos, con letras o figuras de altura no superior a 1,50 m. En el caso de optar por rótulos sobre urbanización interior estos no podrán localizarse a más de 4 m sobre la rasante del viario público a que dé frente y cumplir con la limitación de para altura para las letras antes descrita; en cualquier caso no afectará a la franja de obligado retranqueo.

#### **3.2.3.9.- CENTRO DE TRANSPORTES (OR.CT.AA tipos 1º, 2º y 3º; OR.CT.AD; OR.CT.AT. tipos 1º y 2º; OR.VP y OR.ELP).**

#### **ARTº. 78.- DEFINICIÓN**

Por Centro de Transportes se entiende una amplia zona privada de acceso libre y restringido según se trate de usos de servicios o de usos logísticos.

Particularizando los dos grandes áreas fundamentales en los que se puede subdividir la ordenación privada cabe manifestar:

- AREA DE SERVICIOS Y ESTACIÓN ADUANERA (AT-1, AT-2, AA-1, AA-2, AA-3 y SU.) comprende las siguiente unidades de Gestión:

. Centro de Servicios (AT-1); que albergará los usos administrativos y comerciales: restaurantes, cafetería, hotel, bancos, comercios y oficinas. Estará dotado de aparcamiento subterráneo.

. Centro de Servicios y Exposiciones y Ventas (AT-2); que albergará usos administrativos, comerciales y de exposición y ventas de productos, incluso los almacenados y/o manipulados en los centros logísticos: Bancos, comercios, oficinas y edificios de exposición y ventas. Podrá estar dotado de aparcamiento subterráneo.

. Estación Aduanera (AA-1); con edificio de oficinas y edificio de nave almacén ligada a la

actividad aduanera así como a la actividad logística, de almacenamiento y distribución de mercancías.

. Aparcamiento de Vehículos Industriales (AA-2); con cerramiento, vigilancia y control de acceso propio, se destina al aparcamiento de vehículos disponiendo complementariamente de un edificio para vestuarios-duchas y aseos, taquillas y zona administrativa.

. Servicio al vehículo y actividad logística y de almacenaje (AA-3); se destina a la reparación de vehículos y al almacenamiento y venta de repuestos y materiales ligados a los vehículos, así como a la actividad logística, de almacenamiento y distribución de mercancías.

. Estación de Servicio (SU); se destina a propiamente Estación de Servicio de combustibles, complementándose en pequeña tienda de mercancías para vehículos, estación de lavado y engrase rápido para vehículos ligeros. En su diseño se contemplará un área específica para vehículos pesados.

- CENTRO LOGISTICO (AD-1, AD-2, AD-3, AD-4, AD-5, AD-6, AD-7, AD-8, AA-4, AA-5, AA-6, AA-7 y AA-8).

. Centro logístico 1: (AD-1, AD-2, AD-3, AD-4, AD-5, AD-6, AD-7, AD-8, AA-7 y AA-8) Área destinada a la implantación de empresas especializadas en Servicios Logísticos: fraccionamiento y consolidación de cargas, empresas de carga completa, almacenamiento y gestión de stocks, y transitarios.

. Centro logístico 2. (AA-4, AA-5 y AA-6). Área destinada a la implantación de centros logística integral, centro de almacenamiento y distribución, actividades complementarias asociadas a la logística y mayoristas.

## **ARTº. 79.- CENTRO DE SERVICIOS (OR.CT.AT tipo 1º)**

### 1º.- Regulación de usos

Servicios característicos los definidos para el Centro de Servicios en el artº 78.

Serán compatibles los usos comerciales, hostelero, oficinas, equipamiento asistencial, equipamiento socio-cultural, equipamiento espectáculos y aparcamientos. Su compatibilidad con el uso residencial inicialmente se permite si se trata de la vivienda del guarda o portero fijándose como número máximo el de dos.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

### 2º.- Condiciones de parcela

Se considera como parcela mínima la grafiada en el planeo de ordenación, no permitiéndose por tanto parcelación alguna.

### 3°.- Condiciones de ocupación de parcela

. Retranqueos: Deberá retranquearse un mínimo de 8 m. a las alineaciones Sur, Este y Oeste de la parcela. Respecto al lindero Norte la separación mínima será la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 m.

. Porcentaje máximo de ocupación: El porcentaje máximo de ocupación de la parcela se fija en el 50%.

. Cerramientos: No se considera obligatorio realizar el cierre de la parcela. En el caso de efectuarse el cierre, este podrá disponer hasta un máximo de 0,70 m. de zócalo macizo y el resto hasta la altura máxima de 2,20 m. con cierre transparente o seto vegetal.

### 4°.- Condiciones de la edificación

. Dimensiones de la edificación: No se establecen dimensiones máximas ni mínimas, siempre y cuando se cumplimenten el resto de los parámetros urbanísticos.

. Edificabilidad: La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en 1,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. Alturas máximas y mínimas: la altura máxima de la edificación se establece en 20 m. para los edificios emblemáticos, y de 15 m. para el resto.

No se fija límite de altura mínima.

. Número de plantas.- No se fija el número de planta sobre rasante siempre y cuando se desarrollen dentro de la altura máxima permitida y cumplan con el parámetro de altura libres mínimas.

El número máximo de plantas bajo rasante será el de dos, cuyos aprovechamientos se computan a tenor de los usos proyectados y siguiendo lo establecido por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

### 5°.- Otras condiciones de la edificación

. Alturas libres mínimas: La altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 m. mientras que para las plantas de piso se fija en 2,70 m.

. Cuerpos volados: Se permiten cuerpos volados en las edificaciones hasta una profundidad de 1,50 m. Computarán como aprovechamiento a tenor de lo que se establece, según su tipología, por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan general.

Se permiten marquesinas de hasta 3 m. de profundidad si siempre que se respeten los retranqueos establecidos en el presente artículo.

#### 6°.- Condiciones estéticas y de composición

La ordenación volumétrica y la arquitectura de las edificaciones mantendrán un importante y elevado tratamiento estético y compositivo, a tenor de su ubicación en el Sector y de configurarse como parcela representativa.

#### 7°.- Aparcamiento

Se cumplirá con lo normado por el Texto Refundido del Plan General en cuanto a dotación y usos.

### **ARTº. 80.- PABELLON DE EXPOSICIÓN Y VENTAS (OR.CT.AT.tipo 2º)**

#### 1°.- Regulación de usos

Son usos característicos los definidos para el Centro de Servicios y de Exposición y Ventas en el artículo 78.

El resto de usos se consideran prohibidos

#### 2°.- Condiciones de parcela

Se considera como parcela mínima la grafiada en el Plano de Ordenación, no permitiéndose por tanto parcelación alguna.

Se permiten operaciones de subdivisión horizontal del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

#### 3°.- Condiciones de ocupación de parcela

. Retranqueos: Deberá retranquearse un mínimo de 8 m. a las alineaciones Sur y Oeste. Respecto a los linderos Norte y Este la separación mínima será la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 m.

. Porcentaje máximo de ocupación. El porcentaje máximo de ocupación de la parcela se fija en el 50%.

. Cerramientos: No se considera obligatorio realizar el cierre de la parcela.

En el caso de efectuarse el cierre, este podrá disponer hasta un máximo de 0,70 m. de zócalo macizo y el resto, hasta la altura máxima de 2,40 m., con cierre transparente o seto vegetal.

#### 4°.- Condiciones de la edificación

. Dimensiones de la edificación: No se establecen dimensiones máximas ni mínimas, siempre y cuando se cumplimenten, el resto de los parámetros urbanísticos.

. Edificabilidad: La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en 1,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. Alturas máximas y mínimas: la altura máxima de la edificación se establece en 15 m.

. Número de plantas. No se fija el número de plantas sobre rasante siempre y cuando se desarrollen dentro de la altura máxima permitida y cumplan con el parámetro de alturas libre mínimas.

El número máximo de plantas bajo rasante será el dos, cuyo aprovechamiento se computará a tenor de los usos proyectados y siguiendo lo establecido por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

#### 5º.- Otras condiciones de la edificación

. Alturas libres mínimas.- La altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 m. mientras que para las plantas de pisos se fija en 2,70 m.

. Cuerpos volados.- Se permiten cuerpos volados en las edificaciones hasta una profundidad de 1,50 m. Computarán como aprovechamiento a tenor de lo que se establece, según su tipología, por las Normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

Se permiten marquesinas de hasta 3 m. de profundidad siempre que se respeten los retranqueos establecidos en el presente artículo.

#### 6º.- Condiciones estéticas y de composición

La ordenación volumétrica y la arquitectura de las edificaciones mantendrán un importante y elevado tratamiento estético y compositivo, a tenor de su ubicación en el Sector y de tratarse de una parcela representativa.

#### 7º.- Aparcamientos

Se cumplirán con lo normado por el Texto Refundido del Plan General en cuanto a dotaciones y usos. El número de plazas obligatorias no computarán como aprovechamiento.

#### 8º.- Condiciones del espacio libre mancomunado

En caso de subdivisión del espacio edificado, el espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo.

Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

## **ARTº. 81.- ESTACIÓN ADUANERA (OR.CT.AA. tipo 1º)**

### 1º.- Regulación de usos

Son usos característicos los definidos para la Estación Aduanera en el artículo 78.

En la nave almacén:

Se garantizará el uso del almacén aduanero en al menos 1.000 m<sup>2</sup>c.

Se considera uso compatible el de oficinas ligado a la actividad logística.

Se consideran usos compatibles los regulados por el artículo 54 en tipo 3º.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

### 2º.- Condiciones de parcela

Se considera como parcela mínima la grafiada en el plano de ordenación, no permitiéndose por tanto parcelación alguna.

Se permite operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

### 3º.- Condiciones de ocupación de parcela

. Retranqueos: Deberá retranquearse un mínimo de 8 m. respecto a la alineación con viario público (Oeste). En el resto de linderos y alineaciones el retranqueo mínimo será de 3,80 m.

. Porcentaje máximo de ocupación. El porcentaje máximo de ocupación de la parcela se fija en el 65%.

. Cerramientos: Será obligatorio la realización del cierre a modo de zócalo opaco hasta 0,70 m. de altura como máximo y continuando hasta un máximo de 2,20 m con estructuras metálicas o setos vegetales.

### 4º.- Condiciones de la edificación

. Dimensiones de la edificación.- No se establecen dimensiones máximas ni mínimas siempre y cuando se cumplimenten el resto de los parámetros urbanísticos.

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en 0,85 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

. Condiciones particulares del edificio de oficinas: Se podrá destinar un máximo del 15%

de la edificabilidad al uso de oficinas en edificio exento.

. Condiciones particulares de la nave almacén:

- Superficie máxima de los espacios subdivididos: Quedará regulada por el cumplimiento de los parámetros de separaciones a linderos, índice de ocupación y condiciones del espacio libre mancomunado.

- Superficie mínima de los espacios subdivididos: La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 600 m<sup>2</sup>c en planta baja debiendo contar con un frente mínimo edificado de 20 m.

- Número máximo de subdivisiones: Se permite un máximo de 6 subdivisiones del espacio edificado.

- Cada subdivisión de la nave almacén podrá destinar un máximo del 10% de su superficie construida a oficinas ligadas a la actividad principal.

. Alturas máximas y mínimas: la altura máxima será de 10 m. a cornisa en edificios de oficinas y actividades complementarias a la principal. En los pabellones y almacenes se admitirá una altura máxima de cornisa, alero o base de cubierta en diente de sierra de 13 m.

No se establece altura mínima siempre que se cumpla el parámetro de altura libre mínima.

. Número de plantas: No se fija el número de plantas sobre rasante siempre y cuando se desarrollen dentro de la altura máxima permitida y cumpla con el parámetro de altura libre mínima.

El número máximo de plantas bajo rasante será el de una cuyo aprovechamiento se computará en función de los usos proyectados y siguiendo lo establecido por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

5º.- Otras condiciones de la edificación

. Alturas libres.- En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 ml que podrá reducirse a 2,40 ml en entreplantas, y que se incrementará hasta 3 ml en áreas donde pueda preverse gran concentración de personas - como comedores, economatos, aulas, etc.- en dependencias de superficie útil mayor de 60 m<sup>2</sup>c.

En naves o talleres de producción la altura mínima será de 4 ml.

. Cuerpos volados.- En fachadas y traseras, los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo a linderos en relación con el cuerpo más saliente (excepto aleros de vuelo máximo 1 ml a una altura mínima de 4,00 ml).

En la fachada frontal los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 ml cuando sustenten volúmenes cerrados o emicerrados, y de 3 ml en el caso de marquesinas o aleros. Tendrán en todo caso una altura mínima de 4 ml sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.

#### 6°.- Condiciones estéticas y de composición

No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas.

#### 7°.- Aparcamiento

Será preceptivo el aparcamiento interior en la parcela a razón de una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> o fracción de superficie útil productivo y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie terciaria.

#### 8°.- Condiciones del espacio libre mancomunado

En caso de subdivisión del espacio edificado, el espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo.

Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

Los viarios privados en el interior de la parcela deberán de cumplir con la siguientes anchuras mínimas:

- . Vías de un solo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.
- . Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.
- . Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón a los dos lados: 10 ml.
- . Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.
- . Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.
- . Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 13 ml.

Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior.

El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario

principal interior.

## **ARTº. 82.- APARCAMIENTOS DE VEHICULOS INDUSTRIALES (OR.CT.AA. tipo 2º)**

### 1º.- Regulación de usos

El uso característico es el de aparcamiento de vehículos.

Como usos complementarios se admiten los de servicios administrativos y dotacionales (vestuarios, aseos, duchas y taquillas) de la propia instalación.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

### 2º.- Condiciones de parcela

Se considera como parcela mínima la grafiada en el plano de ordenación, no permitiéndose por tanto parcelación alguna.

### 3º.- Condiciones de ocupación de parcela

. Retranqueos.- Deberá retranquearse un mínimo de 3 m. respecto a las alineaciones y linderos.

. Porcentaje máximo de ocupación.- El porcentaje máximo de ocupación se establece en el 5%.

. Cerramientos.- Será obligatorio la realización del cierre a modo de zócalo opaco hasta 0,70 m. de altura como máximo y continuando hasta un máximo de 2,20 m. con estructura metálica o setos vegetales.

### 4º.- Condiciones de la edificación

. Dimensiones de la edificación.- No se establece dimensiones máximas ni mínimas siempre y cuando se cumplimenten el resto de los parámetros urbanísticos.

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela calificada, se fija en 0,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. Altura máximas y mínimas.- La altura máxima será de 8 m. a cornisa. No se fija altura mínima siempre que se cumpla el parámetro de altura libre mínima.

. Número de plantas.- El número máximo de plantas sobre rasante será el de dos.

Se permite la realización de una planta bajo rasante en la que se ubiquen instalaciones.

5°.- Otras condiciones de la edificación

. Alturas libres.-La altura libre mínima se fija en 2,60 m. pudiéndose reducir a 2,40 en el caso de realizarse entreplanta.

. Cuerpos volados.- Los vuelos no podrán sobrepasar la profundidad de 1,20 m. siempre que se respeten los retranqueos mínimos fijados en el presente artículo.

6°.- Condiciones estéticas y de composición

No se establecen condiciones estéticas y compositivas específicas, debiéndose plantear barreras verdes perimetrales que minimicen el impacto virtual interno y externo.

**ARTº. 83.- SERVICIO DE VEHÍCULO (OR.CT.AA tipo 3º)**

1°.- Regulación de usos

Son usos característicos los definidos para el Servicio al Vehículo y para la Actividad Logística y de Almacenaje en el artículo 78.

Se garantizará el uso de servicios al vehículo en al menos 2 pabellones de 229,5 m2 cada uno, poseyendo al menos uno de ellos una entreplanta de al menos 60 m2.

Se consideran usos compatibles los comerciales y oficinas ligadas al uso principal.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

2°.- Condiciones de parcela

La parcela mínima será de 2.000 m2s y dispondrá de un frente mínimo a viario privado de 75 m.

3°.- Condiciones de ocupación de parcela

. Retranqueos.- Deberá retranquearse un mínimo de 2,50 m. respecto a la alineación con viario privado. En el resto de los linderos no se exige retranqueo mínimo alguno.

. Porcentaje máximo de ocupación.- El porcentaje máximo de ocupación de la parcela se fija en el 90%.

. Cerramientos.- No se exige la realización del cerramiento de la parcela. En el caso de efectuarse, deberá estar integrado por un zócalo opaco máximo de 0,70 m. y hasta la altura de 2,20 m. con cierre transparente tipo metálico o seto vegetal.

#### 4°.- Condiciones de la edificación

. Dimensiones de la edificación.- No se establecen dimensiones máximas ni mínimas, siempre y cuando se cumplimenten el resto de los parámetros urbanísticos.

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en 1,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. Alturas máximas y mínimas.- La altura máxima será de 10 m. a cornisa. No se fija altura mínima siempre que se cumpla el parámetro de altura mínima.

. Número de plantas.- El número máximo de plantas sobre rasante será el de dos.

Se permite la realización de una planta bajo rasante cuyos aprovechamientos se computarán a tenor de los usos que se reprojecten, siguiendo lo establecido por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

#### 5°.- Otras condiciones de la edificación

. Alturas libres.- La altura libre mínima se fija en 2,70 m. debiéndose ampliar hasta 4 m. en naves o talleres.

. Cuerpos volados.- Los vuelos serán libres siempre y cuando se respeten los retranqueos anteriormente establecidos.

Se permiten las marquesinas con vuelo máximo de 3 m. debiendo respetar una altura libre mínima de 4 m. sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal en su caso.

#### 6°.- Condiciones estéticas y de composición.

No se establecen condiciones estéticas y compositivas específicas, salvo las derivadas de una armonía con el resto de las edificaciones previstas en el área.

### **ARTº. 84.- CENTRO LOGÍSTICO, MANZANAS TIPO A.A (OR.CT.AA. tipo 4º)**

#### 1°.- Regulación de usos

Sin usos característicos los definidos para el Centro Logístico en el artículo 78.

Se consideran usos compatibles los comerciales y oficinas ligadas al uso principal.

El resto de los casos se consideran prohibidas.

## 2°.- Condiciones de parcela

La parcela mínima se fija en 2.500 m<sup>2</sup>s y dispondrá de un frente mínimo a viario privado de 40 m.

## 3°.- Condiciones de ocupación de parcela

. Retranqueos.- El retranqueo mínimo al frente de la parcela será de 8,50 m. Respecto a los linderos serán:

- 4,50 m. si se trata de nave aislada en parcela individual.

- 4,5 m. en los frentes en los que no se haya procedido al adosamiento, en los casos de naves adosadas. En cualquier caso el número máximo de parcelas con edificios adosados será el de cuatro cuyas fachadas adosadas por módulos no podrá exceder de dos.

. Porcentaje máximo de ocupación.- El porcentaje máximo de ocupación de la parcela se fija en el 75%.

. Cerramientos.- Deberá efectuarse obligatoriamente el cerramiento respecto a los espacios de dominio y uso público, a modo de zócalo macizo de 0,70 m. como máximo y cierre transparente tipo verja o seto vegetal hasta alcanzar los 2,20 m. de altura máxima.

Respecto al cierre de separación con el viario privado o para los colindantes podrá efectuarse o no. En el primer caso se cumplirán las mismas condiciones enunciadas en el párrafo anterior teniendo en cuenta que la resolución será uniforme para cada manzana.

## 4°.- Condiciones de la edificación

. Dimensiones de la edificación.- No se establecen dimensiones máximas para la edificación siempre y cuando se cumplan el resto de los parámetros urbanísticos.

La dimensión mínima de la edificación será aquella que al menos proponga la construcción del 5% de la parcela en el caso de las parcelas AA7 y AA8, y del 25% para el resto.

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en el 0,85 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. Alturas máximas y mínimas.- La altura máxima será de 12 m. a cornisa.

No se fija altura mínima, siempre que se cumpla el parámetro de altura libre mínima.

. Número de plantas.- El número máximo de plantas sobre rasante será el de tres.

Se permite la realización de una planta bajo rasante cuyo aprovechamiento se computará siguiendo lo establecido por el Texto Refundido del Plan General.

#### 5º.- Otras condiciones de la edificación

. Alturas libres.- la altura libre mínima de la nave será de 4 m. En plantas de carácter no productivo (almacenaje) se exigirá una altura libre mínima de 2,60 m.

. Cuerpos volados.- En las fachadas laterales y traseras, los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo a linderos en relación con el cuerpo más saliente.

En la fachada frontal los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 m cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados, y de 3m en el caso de marquesinas o aleros. Tendrán en todo caso una altura libre mínima de 4 m. sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.

#### 6º.- Condiciones de la edificación

En la ordenación de las edificaciones se guardará mucho cuidado en el establecimiento de alineaciones uniformes para todos los edificios que den fachada al mismo vial. En particular para la calle Lermendabide se establecerá una única alineación de las edificaciones.

Respecto a las condiciones estéticas se deberá tener especial cuidado al diseñar los frentes a la calle Lermenadabide y a la calle límite Oeste hacia las que se plantearan soluciones de fachadas principales y nunca como traseras.

#### 7º.- Aparcamientos

Será preceptivo el aparcamiento interior en la parcela a razón de una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> o fracción de superficie útil productiva (almacenaje) y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie útil terciaria.

### **ARTº. 85.- CENTRO LOGISTICO, MANZANAS TIPO AD (OR.CT.AD)**

#### 1º.- Regulación de usos

Son usos característicos los definidos para el Centro Logístico el artículo 78.

Se consideran usos compatibles los comerciales y oficinas ligados al uso principal.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

#### 2º.- Condiciones de parcela

No se fija parcela mínima ya que se establecen como vinculantes las manzanas delimitadas por los viarios privados.

### 3°.- Condiciones de ocupación de la parcela

. Retranqueos.- El retranqueo mínimo respecto a los viarios privados y públicos se fija en 6 m. Respecto al resto de los linderos el retranqueo mínimo será el de 4,50 m.

. Porcentaje máximo de ocupación.- No se establece un porcentaje máximo de ocupación quedando este definido por los parámetros de retranqueos mínimos y aprovechamiento máximo.

. Cerramientos.- Deberá efectuarse obligatoriamente el cerramiento respecto a los espacios de dominio y uso público, a modo de zócalo macizo de 0,70 m. como máximo y cierre transparente tipo verja o seto vegetal hasta alcanzar los 2,20 m. de altura máxima.

Respecto al cierre de separación con el viario privado podrá efectuarse o no. En el primer caso se cumplirán las mismas condiciones enunciadas en el párrafo anterior teniendo en cuenta que la solución será uniforme para cada manzana-parcela.

### 4°.- Condiciones de la edificación

. Tipología.- Claramente se trata de una edificación única subdividida en módulos.

. Dimensiones de la edificación.- No se establecen dimensiones máximas para la edificación siempre y cuando se cumplimenten el resto de los parámetros urbanísticos. Las dimensiones mínimas de la edificación será aquella que al menos proponga la construcción del 40% de la manzana-parcela, salvo para la AD 6 en la que será el 5%.

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en el 0,85 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. Alturas máximas y mínimas.- La altura máxima será de 12 m. a cornisa.

No se fija altura mínima, siempre que se cumpla el parámetro de alturas libre mínima.

. Número de plantas.- El número máximo de plantas sobre rasante será el de tres.

Se permite la realización de una planta bajo rasante cuyo aprovechamiento se computará siguiendo lo establecido por el Texto Refundido del Plan General.

### 5°.- Otras condiciones de la edificación

. Subdivisión del espacio edificado.- La superficie mínima de cada módulo, resultado de la subdivisión del edificio, se establece en 400 m<sup>2</sup>c debiendo contar con un frente mínimo de 20 m. a viario privado.

. Alturas libres.- La altura libre mínima de las naves será de 4 m. En las plantas de

caracter no productivo (almacenaje) se exigirá una altura libre mínima de 2,60 m.

. Cuerpos volados.- En las fachadas traseras los vuelos serán libres, siempre y cuando se respete el retranqueo mínimo a lindero en relación con el cuerpo más saliente.

En las fachadas frontales, a viario público o privado, los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 m, cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados, y de 3 m en el caso de marquesinas o aleros. Tendrán en todo caso una altura libre mínima de 4 m. sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.

#### 6°.- Condiciones estéticas y de composición

En la ordenación de las edificaciones se guardará mucho cuidado en el establecimiento de alineaciones claras para uniformizar los frentes de las manzanas al viario privado.

El diseño estético y solución arquitectónica se cuidará de manera que realmente responda a unas construcciones de calidad tanto por los materiales utilizados como por el propio tratamiento edificatorio.

#### 7°.- Aparcamientos

Será preceptivo el aparcamiento interior en la parcela a razón de una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> o fracción de superficie útil productiva y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie útil terciaria.

### **ARTº. 86.- ESTACION DE SERVICIO (OR.CT.SU)**

#### 1°.- Regulación de usos

El uso característico es el de Servicio de carburantes con suministro de aire y agua, y un tren de lavado automático para vehículos ligeros.

Se consideran usos compatibles el comercial y oficina ligados al uso principal. Por ello, no se permite la venta de productos no relacionados con el mantenimiento de los vehículos ni el establecimiento de oficinas que no sea la propiamente administrativa de la Estación de Servicios.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

#### 2°.- Condiciones de parcela

No se establece parcela mínima ya que se fija como vinculando la delimitada en el Plan.

#### 3°.- Condiciones de ocupación de parcela

. Retranqueos.- El retranqueo mínimo de cualquier edificación, instalación semi-fija, surtidor, etc. respecto a las alineaciones principales (Este, Oeste y Sur) se establece en 8

m. Respecto al linderero restante la separación mínima será de 4,50 m.

. Porcentaje máximo de ocupación.- Se establece en el 30% de la parcela . Se contabilizará como ocupación, además de las construcciones cerradas, las superficies afectadas por posibles instalaciones complementaria como tren de lavado, engrase, etc.

. Cerramiento.- Deberá delimitarse claramente el límite entre la superficie de dominio público de la propiedad privada.

#### 4°.- Condiciones de la edificación

. Dimensiones de la edificación.- No se establecen dimensiones máximas y mínimas.

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. Altura máxima.- La altura máxima a cornisa se establece en 10 m. Sobre dicha altura se permiten elementos simbólicos cuya altura máxima no podrá exceder de los 15 m.

. Número de plantas.- El número máximo de plantas sobre rasante será el de dos.

Se permite la realización de una planta bajo rasante destinada a instalaciones.

#### 5°.- Otras condiciones de la edificación

. Alturas libres.- La altura libre mínima se fija en 2,60 m.

. Cuerpos volados.- Se permite la realización de cuerpos volados siempre y cuando se respete el retranqueo mínimo anteriormente normado. Las posibles marquesinas podrán alcanzar hasta los límites de la parcela sin ninguna otra limitación constructora.

#### 6°.- Condiciones estéticas y de composición

Se tendrá en cuenta el carácter de Instalación en Fachada del Centro de Transporte, debiéndose realizar con un tratamiento formal especialmente cuidado.

### **ARTº. 87.- VIARIO PRIVADO (OR.CT.VP)**

#### 1°.- Definición

Los sistemas viarios privados y sus nexos zonas de aparcamiento y aceras peatonales son una de las calificaciones dadas en las áreas o parcelas de propiedad privada, las cuales están calificadas pormenorizadamente en el Plan Parcial como productivas. Al tener la consideración de privados; son de uso, conservación y mantenimiento privado.

En el presente Plan Parcial se han grafiado los viarios incluidos en la parcela del Centro de Transporte.

## 2°.- Usos compatibles

Los únicos usos compatibles son:

. Las instalaciones privadas de alumbrado y señalización privadas relacionadas con el tráfico, transporte y zonificación de usos.

En ningún caso tendrán cabida los anuncios, publicidad y rótulos.

. Las conexiones con superficies imprescindibles a los sistemas o infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía, gas, telefónica, etc) que discurran subterráneamente bajo esta zona, siempre y cuando se ajusten a su Normativa Técnica específica y a las condiciones del Proyecto de Urbanización.

. El arbolado en alineaciones de aceras y/o espacios previstos para aparcamiento.

. Se permitirá la alineación de parte de ellas para posibilitar el paso de vehículos a las parcelas edificables.

## 3°.- Usos prohibidos

El resto de los usos no señalados en los apartados anteriores, tienen la consideración de prohibidos.

## 4°.- Edificaciones autorizadas

No se tolerará edificación alguna.

## **ARTº. 88.- ESPACIO LIBRE PRIVADO (OR.CT.ELP)**

### 1°.- Definición

Los espacios libres privados son una de las calificaciones dadas en las áreas o parcelas de propiedad privada los cuales están calificados pormenorizadamente en el Plan Parcial como productivas. Al tener la consideración de privados; son de uso, conservación y mantenimiento privado.

En el caso concreto corresponde a una pequeña franja de terreno lindante con la zona de equipamiento y verde del Sector localizada en el extremo Noroeste.

Se concibe como espacio libre multifuncional dentro del cual puede coexistir espacios peatonales de distinto carácter y servicios de la zona (Centro de Transportes) cuya compatibilidad se define a continuación.

## 2º.- Usos compatibles

En esta zona se permitirán:

- . El tratamiento como zona ajardinada.
- . Una ocupación total como previsión de plazas de aparcamiento.
- . Las conexiones con superficies imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, gas, telefonía, etc.) que discurran subterráneamente bajo esta zona y cuando se ajusten a su Normativa Técnica específica y a las condiciones del Proyecto de Urbanización.

## 3º.- Usos prohibidos

El resto de los usos se consideran prohibidos. Entre otras cabe destacar; la ubicación de centros de transformación, la localización de carteles, anuncios o publicidad, etc.

## 4º.- Edificios autorizados

No se tolerará edificación alguna.

### **ARTº. 89.- CONDICIONES PARA LA TRAMITACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE (C.T.)**

Para todo el área del Centro de Transportes se ha pormenorizado, a través del presente Plan Parcial, las calificaciones, usos del suelo privado, condiciones de edificabilidad, normativa de usos y de edificación, etc. los cuales tiene la consideración de vinculantes en todos sus extremos.

En el caso de cualquier modificación que afecte a las condiciones particulares de la parcela del Centro de Transporte incluidas en el presente Plan Parcial, deberá ser motivo de la obligada redacción y tramitación de un Estudio de Detalle el cual se ajustará en todo a lo normado en el epígrafe 2.2 "Regulación de los Estudios de Detalle" de estas Ordenanzas Reguladoras y en ningún caso podrá afectar a las condiciones vinculantes enunciadas en el artículo 15 "Ordenación de volúmenes" de las mismas.

Cualquier alteración de los parámetros enunciados en dicho artículo 15 será motivo de la obligada redacción y tramitación de la Modificación del Plan Parcial.

### **3.3. Ordenanzas Técnicas relativas al desarrollo de los Proyectos de Urbanización.**

(para los espacios públicos o privados)

### **ARTº. 90.- GENERALIDADES**

1.- Las obras de urbanización, con independencia del sujeto público o privado a quien corresponda sufragarlas, se ejecutarán de acuerdo con los criterios indicados por

el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, debiendo asimismo adaptarse a la normativa sectorial vigente de obligatorio cumplimiento.

2.- Los Proyectos de Urbanización de iniciativa pública se referirán a las obras y servicios previstos en este Plan Parcial, sin perjuicio de ampliarlos a otros servicios posibles o previsibles no comprendidos en aquellos y que en su momento se estimen necesarios, cuando estos servicios no previstos, se vayan a establecer en plazo no superior a cinco años.

Los Proyectos de Urbanización de iniciativa privada, a desarrollar en las parcelas privadas, se referirán a las obras y servicios que se prevean y se estimen necesarios.

3.- Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura, tienen carácter indicativo, debiendo respetarse fundamentalmente pero pudiendo sufrir modificaciones de detalle, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que corresponde a los Proyectos de Urbanización de los espacios públicos. En la memoria de estos Proyectos de Urbanización se deberán justificar técnicamente las modificaciones introducidas.

Respecto a los Proyectos de Urbanización de los espacios privados, la representación en los planos del Plan Parcial únicamente tienen el valor de orientativo pudiéndose modificar en profundidad a tenor de las necesidades.

4.- Los Proyectos de Urbanización de los espacios públicos podrán contemplar su ejecución por etapas o fases, de acuerdo con el propio desarrollo del Plan de Etapas previsto en el Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización de los espacios privados será único, pudiéndose contemplar su ejecución por etapas o fases.

5.- Para la tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización serán necesariamente presentados, además de la documentación propia de los mismos, lo siguiente:

- Oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Planos de Ordenación del Plan Parcial.
- Planos de urbanización y esquemas de redes de infraestructuras del Plan Parcial.

#### **ARTº. 91.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE CADA TIPO DE OBRAS O SERVICIOS**

Cada clase de obras o servicios constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) que contendrá:

1.- Memoria descriptiva de las características de las obras, detallando los cálculos que justifiquen los criterios básicos para el dimensionamiento, trazado de redes, materiales que se proyectan, obras complementarias, etc.

- 2.- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- 3.- Documentación indicada en el artículo anterior (referente al Plan Parcial aprobado definitivamente)
- 4.- Plano de proyecto con plantas y perfiles longitudinales y transversales necesarios así como de detalle de los elementos singulares que sean necesarios para definir y concretar adecuadamente las obras que se pretende ejecutar.
- 5.- Pliegos de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios que regirán en la contratación y ejecución de las obras e instalaciones, en el que se incluya como mínimo:
  - Definición y calidad de los materiales.
  - Sistema de medición y abono de las obras.
  - Sistema de ejecución y empleo de materiales.
  - Ensayos exigibles.
  - Plazos de ejecución y garantía.
- 6.- Mediciones.
- 7.- Cuadro de precios descompuestos.
- 8.- Presupuesto.

**ARTº. 92.- CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA**

- 1.- Las condiciones concretas respecto a la red viaria pública o privada serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones mínimas contenidas en la memoria y planos de este Plan Parcial.
- 2.- Para el proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales será de aplicación la Instrucción de Carreteras (M.O.P. aprobada el 21 de Marzo de 1.973), y demás normativa vigente.
- 3.- Para el cálculo y dimensionamiento del espesor de la pavimentación se tendrá en cuenta, además de su capacidad por tanto, el "efecto de helada" considerando únicamente aquel determinante de los dos que obligue a mayor espesor.
- 4.- Salvo justificación expresa, se proyectarán firmes y pavimentos flexibles para calzadas, que comprenderán las siguientes capas enunciadas en su orden de ejecución, es decir de abajo hacia arriba:
  - Explanada mejorada.
  - Capa anticontaminante.
  - Base

- Pavimento

5.- Se proyectarán drenajes en orden a recoger y eliminar posibles excesos de humedad de las capas subyacentes de la pavimentación.

6.- Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías, estos desniveles se tratarán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente máxima de 33%, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

#### **ARTº. 93.- CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN RESPECTO DE LAS ACERAS**

1.- Será de obligado cumplimiento la normativa sobre "Supresión de barreras urbanísticas" de 23 de Marzo de 1.981 aprobada por el Gobierno Vasco.

2.- Las aceras irán asentadas sobre superficies con preparación análoga a la descrita anteriormente para la explanada mejorada.

3.- La base será rígida, de espesor mínimo de 10 cm estableciéndose las juntas necesarias de dilatación y retracción.

4.- El pavimento deberá proyectarse atendiendo a las siguientes características (y la adecuación a las mismas será debidamente justificada):

- Resistencia a la abrasión (desgaste)
- Resistencia a las cargas propias del paso eventual de camiones de servicio de bomberos, limpieza, mudanzas ambulancias, etc.
- Deslizamiento, considerando todas las condiciones posibles (con agua, hielo, etc.)
- Fácil reposición.
- Ornamentación
- Fácil limpieza.

#### **ARTº. 94.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, SU DISTRIBUCIÓN, RIEGO E HIDRANTES PARA INCENDIOS.**

1.- Se deberá tener en cuenta las condiciones de separación a otras instalaciones y todas aquellas de tipo técnico establecidas en la NTE. IFA/1976, el Pliego de prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua del M.O.P.U. de 28 de Julio de 1.974, las Normas Básicas para instalaciones de agua del Ministerio de Industria de 9 de Diciembre de 1.975, el Decreto 982/1.979 de 15 de Marzo de la Presencia de Gobierno sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua, Pliego de prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones y

demás normativa vigente.

2.- En el proyecto correspondiente quedarán determinadas las presiones previsibles en funcionamiento en puntos característicos de las redes, señalando los valores máximo y mínimo que pudieran ser obtenidos.

3.- La red de agua deberá contar con la necesaria presión para un normal abastecimiento. La falta de ésta deberá ser suplida por medios adecuados de manera que estén suficientemente dotadas la totalidad de las industrias y otros edificios.

4.- La red primaria de distribución se organizará mediante anillos cerrados con objeto de conseguir mayor libertad en el sentido de circulación del agua, obteniendo una distribución más uniforme y un mejor reparto de la presión, amortiguando los golpes de ariete y dando mayor seguridad al servicio (ya que mediante los oportunos juegos de llaves o válvulas de paso, es posible efectuar reparaciones sin interrupción, más que parcialmente del servicio). De la red de anillo partirán los ramales de abastecimiento a cada parcela industrial o edificios de usos complementarios.

5.- Las bocas de riego serán del modelo adaptado por el Ayuntamiento y la distancia entre ellas se justificará de forma que los radios de acción se superpongan entre dos contiguas, para no dejar ningún espacio sin cubrir.

6.- La red de hidrantes dispondrá de la sección y tipología adecuada como para cumplir la normativa CPI-82 y demás que estén en vigor. La distancia mínima entre hidrantes no será inferior a los 200 m medidos sobre espacios de uso público.

7.- Toda la red de anillos de distribución, abastecimiento, riego e hidrantes, será con tubería de presión, y todas las instalaciones estarán de acuerdo en el Pliego General de condiciones facultativas de tuberías para abastecimiento de agua en vigor.

#### **ARTº. 95.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS**

1.- Será de aplicación general la Norma tecnológica NTE-ISA/1973 sobre "Instalaciones de Salubridad y alcantarillado" del Ministerio de la Vivienda y demás normativa vigente.

2.- El sistema de saneamiento, debido a las características del Sector, será unitario.

3.- El cálculo de secciones de colectores, se hará de forma que se pueda obtener una velocidad mínima de 0,5 m/seg. a fin de evitar sedimentaciones y máxima de 2 m/seg. para evitar erosiones, pudiendo aumentar a valores mayores en el caso de tuberías de gres y otras de gran dureza de revestimiento, si las circunstancias lo precisaran, debiendo justificarse debidamente en la Memoria del proyecto.

4.- En todo caso las secciones mínimas de alcantarillado serán de 40 cm. (30 cm.

en casos muy espaciales) de diametro. Las pendientes minimas en los ramales iniciales deberán ser de 1% y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales, para que las velocidades estén comprendidas entre la máxima y mínima indicadas en el artículo anterior.

En las canalizaciones tubulares no se pasará a un diámetro superior a 60 cm. a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y en este caso se preverán pozos de limpieza a la salida o entrada de la obra especial correspondiente.

En el caso de proyectarse cámaras de carga, en la cabecera de los ramales iniciales, sus pendientes podrán ser las obtenidas en el cálculo.

5.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirven a varios edificios, se dispondrán obligatoriamente cámaras de descarga, para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de 40 cm. y de 1 m<sup>3</sup> como mínimo para las restantes.

6.- La determinación de caudales se hará de acuerdo con la norma NTE-ISA/1.973 antes citada, o por otro medio avalado que quede debidamente justificado.

El mismo criterio se aplicará para la determinación de la lluvia y el coeficiente de escorrentia.

7.- La red general de colectores del polígono verterá al colector general de la unidad a través del cual se llegará a la Estación Depuradora.

8.- En todas las obras complementarias y accesorios se adoptarán los modelos y criterios establecidos por AMVISA.

9.- El Ayuntamiento exigirá a las actividades industriales una depuración previa al vertido a la red general en el caso que así se determinara en función de su grado de contaminación.

#### **ARTº. 96.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO**

1.- Será de aplicación general los Reglamentos Técnicos de Alta y Baja Tensión, las instrucciones complementarias, las normas sobre alumbrado público y demás normativa vigente.

2.- La acometida general al Polígono se hará desde la subestación de Transformación de Iberdrola, que se construirá en el mismo, con líneas independientes para suministro a las parcelas industriales y para la red de alumbrado público. Esta subestación se abastecerá de la línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el sector.

3.- Las redes de distribución para el suministro de energía eléctrica a las distintas parcelas industriales dependerán del tipo de industria, uso y potencia a instalar en las mismas. El trazado de alta se efectuará en aéreo afectando a los espacios libres de uso

público, permitiéndose como máximo uno o dos cruces sobre el viario en cada frente de manzana de manera que si así lo demandarán las industrias deberá realizarse doble tendido en cada calle.

De dicha línea de alta se acomete a los transformadores, con el número de tomas adecuado, a partir del cual se distribuye en subterráneo toda la red de baja.

La ubicación de los transformadores debe de efectuarse dentro de las parcelas privadas o en los espacios libre de uso público diseñados como separación entre parcelas industriales, quedando totalmente prohibido la ubicación de ellos en los espacios libres públicos previstos como ampliación del viario, (forma parte de la sección tipológica de calzada, acera, espacio libre), sobre las zonas verdes públicas y sistema viario, así como sobre los espacios libres, zonas verdes y sistema viario privados del área del Centro de Transportes.

La ubicación de los transformadores dentro de las parcelas industriales podrán ser de dos formas:

- Integrados dentro de la volumetría edificatoria respetándose los parámetros urbanísticos normados en estas Ordenanzas.
- Exterior a la edificación industrial, a cuyo efecto se emplazarán a 0,30 m de la alineación de parcela y en cualquier caso se respetará una separación de 3,50 m a cualquier otra construcción dentro de la parcela, distancia medida en sus extremos más desfavorables.

En cualquier caso, las parcelas con frente al viario paralelo a la C.N. N-I y a la calle Lermendabide no podrán adoptar la forma segunda para la ubicación de los transformadores, a excepción de aquellos implantados con anterioridad a la vigencia del presente Plan Parcial.

4.- Para el cálculo de la demanda prevista se adoptarán los siguientes parámetros:

- Para alumbrado: el demandado por la potencia de la red de alumbrado.
- Para la fuerza: 100 W/m<sup>2</sup> construido, sobre el que se aplicará un factor de simultaneidad de 0,4.

5.- Alumbrado: las iluminaciones medias de las vías se tomarán de acuerdo con la intensidad media diaria del tráfico rodado y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios la iluminación media deberá ser como mínimo la siguiente:

- Zonas de uso público: zonas verdes correspondiente a la calle Lermendabide 10 Lux.
- Vías rodadas y aparcamientos: 15 Lux.

En los encuentros de vías se preverá un aumento del 25% respecto a la iluminación de mayor intensidad de las vías concurrentes.

En cualquier caso se justificará el nivel máximo y mínimo así como uniformidades, mediante los cálculos oportunos y curvas polares o isolux de las luminarias a emplear.

6.- Las líneas de distribución del alumbrado serán subterráneas, alojadas en tubos PVC de diámetro no inferior a 100 mm, colocados a una profundidad de 40 a 70 cm sobre lecho de arena de 5 cm convenientemente nivelado y protegido.

#### **ARTº. 97.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE ZONAS VERDES Y PLANTACIÓN DE ARBOLADO**

1.- Las zonas verdes quedarán claramente diferenciadas y limitadas mediante bordillos y otros sistemas que pueda proponer el proyecto de urbanización, que garantice la buena conservación de áreas ajardinadas.

2.- En general, los espacios libres, diferentes de la red viaria propiamente dicha, se tratarán de acuerdo con la función que les sea propia de acuerdo con los planos de ordenación y zonificación.

3.- Las plantaciones de arbolado en calles, plazas y zonas verdes se efectuarán con el espacio necesario para su perfecto y total desarrollo.

Se colocarán especies de hoja preferentemente caduca, a fin de permitir el soleamiento invernal, pudiendo si se estimara oportuno recurrir a especies diferentes en torno a las vías perimetrales al polígono donde pueden suponer barreras correctoras de ruidos y humos. Se tendrán en cuenta asimismo en la selección de arbolado que su desarrollo no entorpezca la circulación de peatones y vehículos, evitándose en todo caso que las plantaciones disminuyan la iluminación del alumbrado público o perjudiquen su adecuada uniformidad. Se tendrá en cuenta además para la selección de la especie el tamaño de la hoja a fin de evitar que pueda cegar los sumideros de saneamiento y que pueda con el suelo mojado construir peligro de resbalón para los peatones, así como las actuaciones precisas para su conservación y mantenimiento.

Las plantaciones en zonas verdes serán de libre disposición, tratando de respetar los criterios que en cuanto a alineaciones de arbolado se reflejan en los planos de ordenación del Plan Parcial, debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, los arbustos, etc... en cuanto a su tamaño, color, floración, etc... Los proyectos correspondientes, deberán concretar las especies a plantar, así como su tamaño en el momento de la plantación, su número, composición y deposición justificándose debidamente en la Memoria.

4.- Se procederá previamente a las obras de urbanización a retirar la capa superior de tierra vegetal de todas las zonas ocupadas por viales o aéreas

pavimentadas para su aprovechamiento futuro en zonas verdes y jardines.

5.- El Proyecto contemplará asimismo, los elementos protectores que sea preciso disponer, en evitación del deterioro del arbolado, -especialmente el colocado en la red viaria- durante la fase inicial de su desarrollo, hasta alcanzar el porte suficiente que garantice su posterior crecimiento en condiciones normales.

#### **ARTº.98.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL**

La red de distribución de gas natural se adaptará, tanto en el Proyecto de Urbanización correspondiente como en la ejecución de las obras, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre), a las Normas Básicas de Instalaciones de Gas en edificios habitados (de 29 de Marzo de 1.973), Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG, de diciembre de 1.974, Instrucciones Técnicas Complementarias MIG, de noviembre de 1.983, y demás normas vigente. Además se aplicarán las normas propias de la compañía suministradora (ENAGAS).

#### **ARTº. 99.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE LAS REDES DE SERVICIOS DE TELÉFONOS Y TELÉGRAFOS**

Las redes de distribución del servicio de teléfonos y telégrafos deberán adaptarse tanto en el correspondiente proyecto como en la ejecución de las obras, a la norma NTE-IAT/1973 y demás normativa vigente y de aplicación con carácter general para este tipo de servicios así como a las normas propias de la Compañía suministradoras.