

Documento nº 3

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

**3.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**3.2. FICHAS URBANÍSTICAS**

(Normas Urbanísticas Particulares  
de las parcelas edificables)

### **3.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

### **3.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

	Pág.
TITULO I : DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	
Cap. 1. Disposiciones generales ..... 3.1.1 arts. 1 a 4	3.1.1
Cap. 2. Condiciones de zonificación y parcelación ..... 3.1.3 arts. 5 a 8	3.1.3
Cap. 3. Condiciones de desarrollo del Plan Parcial y de realización de la urbanización ..... 3.1.5 arts. 9 a 21	3.1.5
TITULO II : NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES Y SU EDIFICACIÓN	
Cap. 1. Condiciones de uso ..... 3.1.14 arts. 22 y 23	3.1.14
Cap. 2. Características generales de las parcelas ..... 3.1.15 arts. 24 a 29	3.1.15
Cap. 3. Condiciones de edificación ..... 3.1.19 arts. 30 a 39	3.1.19
TITULO III : NORMAS URBANÍSTICAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES Y DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN ..... 3.1.23 arts. 40 a 43	3.1.23
TITULO IV : FICHAS URBANÍSTICAS ..... 3.1.25 art. 44	3.1.25

## **TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

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

#### **Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del territorio del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" objeto del presente Plan Parcial.

#### **Art. 2.- VIGENCIA**

Este Plan entrará en vigor a los 15 días hábiles al de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de su normativa en el BOG y regirá hasta que sea modificado, revisado o sustituido.

La nulidad, anulación o modificación de uno o varios de los artículos de estas Normas Urbanísticas no afectará a la validez de los restantes, salvo en el supuesto de que alguno de éstos resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllos.

La derogación tendrá el alcance que determine la norma que la produzca.

#### **Art. 3.- FUENTES Y JERARQUÍA NORMATIVAS**

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, esta Normativa y las determinaciones contenidas en las Fichas Urbanísticas de cada Parcela edificable, deberán ser respetadas en el Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación.

#### **Art. 4.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS**

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO 1. MEMORIA
- DOCUMENTO 2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO 3. NORMAS URBANÍSTICAS

- DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO 5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales del documento 2. PLANOS DE ORDENACIÓN y los documentos 3. NORMAS URBANÍSTICAS y 4. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

## **CAP. 2.- CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN**

### **Art. 5.- ZONIFICACIÓN**

La zonificación del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" queda regulada según lo dispuesto en el plano nº 6 "Zonificación pormenorizada" del proyecto de la forma siguiente:

#### **ZONA "B.10/ZU.08 – USO INDUSTRIAL"**

- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL  
( Parcelas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L y M)
- PARCELAS DE USO TERCIARIO  
( Parcelas N, Ñ, O, P, Q y R)
- PARCELA DE USO APARCAMIENTO  
( Parcela Y)
- SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS
  - PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL  
(Parcelas S, T y U)
  - PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL  
(Parcelas V)
  - PARQUE DEPORTIVO
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (Zonas verdes )
- SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD
- SUELO PARA INSTALACIONES DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS  
(Parcela W)

#### **ZONA "G.00/ZU.08 – EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)"**

- PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
( Parcela X)

#### **ZONA "E.10/ZU.08-SISTEMA GENERAL VIARIO"**

- SISTEMA GENERAL VIARIO

#### **ZONA "H.00/ZU.08-INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS(S.G.)"**

- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

#### **Art. 6.- RÉGIMEN GENERAL DE USOS GLOBALES Y USOS PORMENORIZADOS**

A efectos del presente Plan Parcial el régimen de los usos globales y usos pormenorizados previstos en las diferentes parcelas del sector A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se ha hecho corresponder con la sistematización general de usos urbanísticos contenida en el documento de la Revisión del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián (articulado de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **Art. 7.- PARCELACIÓN**

Las parcelas inicialmente previstas en la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano nº 6 de zonificación pormenorizada.

Se podrá proceder a la subdivisión interna, o agregación, en su caso, de las parcelas siempre que se respete la parcela mínima, no se superen los aprovechamientos edificatorios previstos, se dispongan las dotaciones internas mínimas de aparcamiento y no se sobrepase el número máximo de subdivisiones en subparcelas y módulos previsto en las fichas urbanísticas del plan parcial. El condicionado específico sobre las características urbanísticas de las distintas subparcelas o módulos en que pueda dividirse una parcela queda regulado con carácter genérico según las determinaciones del art. 24 y de forma particularizada por las disposiciones de la correspondiente ficha urbanística.

#### **Art. 8.- SERVIDUMBRES**

Las parcelas configuradas en el presente Plan Parcial presentarán las servidumbres necesarias para el paso de las redes generales de infraestructura, la colocación de los elementos infraestructurales de las mismas y la disposición de las redes de servicio que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.

### **CAP. 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y DE REALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

#### **Art. 9.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**

Según lo previsto por la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 se redactará y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora con el objeto, ámbito, contenido técnico-urbanístico, contenido jurídico-urbanístico y documentación establecidos en los artículos nºs 152 a 155 y que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el art. 156 de dicha Ley.

#### **Art. 10.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Según lo previsto por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización que defina las obras de urbanización general que afecten a la totalidad del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", así como las relativas al subámbito ZU.07.1 Etxabalde y, en su caso, las obras de las infraestructuras de acometida de servicios. Las obras de urbanización interiores a las parcelas se llevarán a cabo mediante Proyectos de Obras Ordinarias, que se tramitarán complementariamente a los Proyectos de Edificación.

La redacción del Proyecto de Urbanización se atenderá a los criterios y determinaciones que se aportan en la memoria, normativa y planos del Plan Parcial y del Programa de Actuación Urbanizadora y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos de las Administraciones competentes.

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las determinaciones de la legalidad vigente sobre supresión de barreras urbanísticas y justificar en su Memoria su efectivo cumplimiento.

#### **Art. 11.- ESTUDIOS DE DETALLE**

Cuando se pretenda la división de una parcela en distintas parcelas, subparcelas o módulos independientes, o agregación, en su caso, se deberá tramitar y aprobar de manera previa un Estudio de Detalle, con cumplimiento de las condiciones y requisitos descritos en el art. 24 de estas Normas Urbanísticas Generales. Su contenido deberá abarcar la totalidad del ámbito completo de la parcela y contemplará su sistema de accesos viarios y de acometidas a las redes generales de infraestructuras. Además de las determinaciones y documentos exigidos por la Ley del Suelo, por el Reglamento de Planeamiento y demás disposiciones de general aplicación, el Estudio de Detalle contendrá las siguientes especificaciones:

- a) Configuración parcelaria.
- b) Ordenación general de los volúmenes edificables asignados de cada subparcela.  
  
Regulación de la edificabilidad de cada subparcela, fijación de sus alineaciones y retiros de edificación, o, en su caso, previsión de edificación adosada.
- c) Asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela.
- d) Sistema de accesos viarios, dotaciones de aparcamiento, vialidad interior a las parcelas y fijación de rasantes definitivas de la urbanización interior de cada subparcela.
- e) Sistema de acometidas a cada subparcela desde las redes exteriores de infraestructura.
- f) Programación del sistema de fases de urbanización y edificación previsto, en su caso, para el desarrollo de la parcela.

#### **Art. 12.- REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Para la ejecución de las obras de urbanización del sector se requerirá la aprobación del presente Plan Parcial, del Programa de Actuación Urbanizadora y del correspondiente Proyecto de Urbanización, salvo las obras vinculadas al desarrollo de los sistemas generales de Arzabaleta.

Todas las parcelas edificables deberán quedar dotadas interiormente de red de suministro de agua, red separativa de aguas pluviales y de aguas residuales (fecales e industriales) con acometidas independientes a la red general de saneamiento, red de abastecimiento de energía eléctrica, red telefónica y de las instalaciones de servicio que sean exigibles desde la normativa aplicable a las actividades concretas que se lleven a cabo en ella. Estas redes deberán estar proyectadas y ejecutadas según los Reglamentos e Instrucciones Técnicas vigentes en tales materias.

Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos del Plan Parcial para la red viaria y los esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura, tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones de detalle -no substanciales- debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que corresponde al Proyecto de Urbanización.

### **Art. 13.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE LA RED VIARIA**

Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el Plan Parcial.

Para el proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa sectorial vigente.

Deberá aplicarse la normativa recogida en los Decretos del Gobierno Vasco 20/1997 de 4 de Diciembre y 68/2000 de 11 de Abril, sobre Promoción de la Accesibilidad.

Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, de todas las zonas ocupadas por pavimento (tanto en red viaria como en otras áreas), para su aprovechamiento futuro en áreas de Jardinería y Zonas Verdes.

### **Art. 14.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RIEGO E HIDRANTES PARA INCENDIOS**

Las dotaciones mínimas se establecen en 0,12/0,13 l/s y Ha. bruta del sector. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.

El abastecimiento de agua desde la red general a las industrias se hará a partir de una caja de contadores que quedará ubicada de forma que pueda ser inspeccionada desde la vía pública, o bien, de admitirse por los servicios técnicos competentes, adosado a la fachada principal del edificio en un lugar accesible.

Se dispondrá una red de hidrantes contra incendios.

Se deberán tener en cuenta las condiciones de separación a otras instalaciones y todas aquellas de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de Diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de Marzo de la Presidencia del Gobierno, y demás normativa vigente.

Se tendrán en cuenta las normas NTE-IFR, NBE-CPI-96 y el RD 2267/2004 de protección contra incendios, de obligatorio cumplimiento.

## **Art. 15.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE LAS REDES DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES Y EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

### **1. Disposiciones generales**

- Todas las industrias y actividades que se instalen en el Sector están obligadas a dar cumplimiento en lo que se refiere a evacuación de aguas residuales y pluviales industriales a la totalidad de los extremos de la normativa contenida en este artículo, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre vertidos de aguas, constituida fundamentalmente por la Ley 29/85, de 2 de Agosto, de Aguas y el Real Decreto 849/86, de 11 de Abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, así como por las Ordenes Ministeriales de 23-12-86 (BOE 30-12-86) y de 12-11-87 (BOE 23-11-87 y 18-4-88), y por las Disposiciones Legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.
- Las aguas residuales industriales que cumplan las condiciones fijadas por este artículo, así como el efluente de cocinas-comedor, servicios sanitarios, duchas, etc. y las purgas de circuitos de refrigeración (sean abiertos o cerrados), se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales-industriales propuesta por el presente Plan Parcial. La red denominada de pluviales queda por lo tanto reservada para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial, así como la de las pequeños cursos de agua que atraviesan el sector.
- Las industrias cuyas aguas residuales o pluviales no cumplan las condiciones mínimas de vertido a la red de saneamiento, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento, depuración y, en su caso, de eliminación de dichas aguas.

Serán a cargo del usuario la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar con objeto de satisfacer las exigencias de esta Ordenanza.

### **2. Regulación de vertidos**

Se prohíbe el vertido a la red general de recogida de aguas residuales, de sustancias contaminantes incluidas en el Grupo nº 1 de la normativa de la C.E.E. y en cualquier caso de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos se señalan a continuación:

- a) Todo aquello que pudiera causar alguno de los siguientes efectos:
  - Formación de mezclas inflamables o explosivas.
  - Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
  - Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.

- Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Perturbaciones en los procesos y operaciones de la Estación Depuradora que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño.

b) Los siguientes productos:

- Gasolina, benceno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno o cualquier otro tipo de sólido, líquido o gas inflamable o explosivo.
- Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.
- Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligro para el personal encargado de la Red u ocasionar alguna molestia pública.
- Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera, sangre, estiércol, desperdicios animales, pelos, vísceras y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.
- Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.
- Aceite y/o grasas de naturaleza minera, vegetal o animal.
- Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.

c) Los siguientes vertidos:

- Vertidos industriales, líquidos-concentrados-desechables, cuyo tratamiento corresponde a Planta específica para estos vertidos o Planta Centralizada.
- Vertidos discontinuos procedentes de limpieza de tanques de almacenamiento de combustible, reactivos o materias primas. Estas limpiezas se realizarán de forma que la evacuación no sea a la Red de Alcantarillado Público.

d) Aguas limpias:

- Queda prohibida la utilización de agua de dilución en los vertidos, salvo en situaciones de emergencia o peligro.
- No estará permitido el desagüe de aguas limpias (de refrigeración en circuito abierto, pluviales, etc.) a los Colectores de Aguas Residuales.

Se establecen para el vertido directo a la Red de Alcantarillado Público las limitaciones reflejadas en el cuadro adjunto.

CARACTERÍSTICAS	UDS.	LIMITE ADMISIBLE
Caudal punta		< que 3 veces el $Q_m$ diario
Temperatura	°C	40
D.B.O.5	mg/l	DBO 1000; DQO/DBO 3 (1)
Sólidos en suspensión	mg/l	1000
Sólidos en sedimentación	mg/l	20
Aceites y grasas	mg/l	100
pH		5,5 a 9,5
CN	mg/l	0,1 a 0,5
Fe	mg/l	5 a 15
Cr. total	mg/l	1 a 3
Cr. hexavalente	mg/l	0,5 a 1
Cu	mg/l	1 a 3
Cd	mg/l	0,2 a 0,5
Ni	mg/l	2 a 5
Zn	mg/l	2 a 10
Pb	mg/l	0,5 a 1
Hg	mg/l	0,01
Fenoles	mg/l	0,01
SO <sup>=4</sup>	mg/l	500 a 1500
S <sup>=</sup>	mg/l	2
Disolventes	mg/l	0
Total metales	mg/l	10 a 20 (2)
Cloro residual	mg/l	2 a 5

(1) En muestra decantada

(2) Excluido el hierro

Nota: Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el anterior cuadro se establecerán limitaciones complementarias específicas en función de las características del colector en que se admitan.

Los límites fijados podrán alterarse excepcionalmente cuando los balances generales de determinados contaminantes, grados de dilución resultantes y consecución de objetivos de calidad así lo justificasen en base a un estudio específico al respecto.

Las actividades industriales cuyas aguas residuales sobrepasen los límites establecidos deberán incorporar los pretratamientos correspondientes a fin de garantizar el cumplimiento de los límites fijados en el presente artículo.

## **Art. 16.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE LAS REDES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DE ALUMBRADO PÚBLICO**

Las instalaciones eléctricas de alta tensión propuestas darán cumplimiento a la legislación sectorial específica vigente. En particular resultan de obligado cumplimiento:

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, aprobado por RD 3275/1982, de 12 de noviembre, y posteriores Órdenes Ministeriales de aprobación y modificación de sus Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT 01 a 20.
- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, aprobados por RD 223/2008, de 15 de febrero.

La línea de alta tensión de acometida exterior hasta la subestación prevista en la parcela W se prevé de forma aérea por el borde perimetral SO del AU "ZU.08 Eskuzaitzeta".

Las restantes líneas de distribución de energía eléctrica desde la subestación en alta, media y baja tensión en el interior del ámbito urbanístico serán subterráneas.

En la ejecución de los transformadores se adoptarán cuantas medidas de seguridad sean precisas, así como para evitar ruidos, vibraciones, etc...

Las líneas de distribución para el alumbrado público, serán subterráneas, con arquetas a una distancia media aproximada de 30 m. y en cada báculo o columna de la red.

Se tendrá asimismo en cuenta la servidumbre de seguridad correspondiente, en cuanto a la localización, tanto de los báculos de alumbrado público como del arbolado de gran desarrollo.

Las iluminaciones medias de las vías y espacios públicos, se preverán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en jardines, zonas verdes). Como datos orientativos se establecen los siguientes:

- Viario rodado 20 lux.
- Zonas peatonales 9 lux.

El incremento de iluminación en los encuentros de vías rodadas será del 25% respecto del nivel lumínico indicado.

Como medida de ahorro energético, se empleará el alumbrado reducido durante la noche.

#### **Art. 17.- CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL DISEÑO DE LOS JARDINES Y ZONAS VERDES**

Las plantaciones de arbolado se efectuarán con el espacio necesario para garantizar su perfecto y total desarrollo.

Se adoptarán preferentemente especies de arbolado similares a las existentes en el área y su entorno.

Se tendrá en cuenta que en su pleno desarrollo el arbolado no entorpezca la circulación de vehículos y peatones, así como que no perjudique sensiblemente la iluminación del alumbrado público, ni su uniformidad.

Se evitará la afección del arbolado al tendido eléctrico aéreo, pudiendo recurrirse en esas zonas a arbustos de mediano desarrollo.

Además se considerará la especie cara a su conservación y mantenimiento, (adecuado a las características climáticas y el microclima), además de que el tamaño de la hoja caduca, no ciegue los sumideros de saneamiento, ni en las áreas pavimentadas, con el suelo mojado, pueda constituir peligro de resbalón para los peatones.

Se deberán contemplar los elementos precisos de protección para evitar el deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo en las áreas de mayor afluencia peatonal.

#### **Art. 18.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES**

La red de telecomunicaciones, deberá adaptarse tanto en proyecto como en la ejecución de las obras a la Norma NTE-IAT/1973 y demás normativa vigente y de aplicación general para este tipo de servicio.

#### **Art. 19.- CONTROL DE LAS EMISIONES GASEOSAS**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el área ordenada, se atenderán a lo establecido por la Ley de protección del ambiente atmosférico (38/1.972 de 22 de Diciembre - BOE 26-12-72) y por su "Reglamento sobre contaminación atmosférica producida por la industria" (833/1.975 de 6 de Febrero-BOE 22-4-75), modificado por los Reales Decretos 547/79 de 20 de Febrero , 1613/85 de 1 de Agosto, 1154/86 de 11 de Abril, y 717/87 de 27 de Mayo, y la legislación que en el futuro los pueda desarrollar, modificar o derogar.

La expulsión de gases, humos o vapores y del aire procedente de ventilación forzada o del sistema de acondicionamiento, se hará siempre por encima de la línea de cubierta, de forma que se eviten molestias a los usuarios de la vía pública y a los colindantes.

#### **Art. 20.- CONTROL DE RESIDUOS SÓLIDOS**

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas incluidas en la relación anexa a la Ley 20/1.986 de 14 de Mayo, "Básica de Residuos tóxicos y peligrosos" (BOE nº 120, 20-5-86), no podrán ser evacuadas en ningún caso a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos del área.

El régimen jurídico básico necesario para que en la producción y gestión de dicho tipo de residuos se garantice la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales, es el que se contiene en el texto de la citada Ley, y en su Reglamento de Desarrollo (Decreto 833/88, de 20 de Julio, BOE 3-07-88).

#### **Art. 21.- CONTROL DE RUIDOS**

El índice de producción de ruido no sobrepasará los 75 decibelios, de día y 65 decibelios de noche, según las ordenanzas municipales para zonas industriales.

## **TITULO II. NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES Y TERCIARIAS Y SU EDIFICACIÓN**

### **CAP. 1.- CONDICIONES DE USO**

#### **Art. 22.- CONDICIONES GENERALES DE USO**

Las condiciones de uso de las parcelas industriales y/o terciarias y del conjunto de los edificios que se construyan en su interior se regularán de forma que faciliten el correcto desarrollo funcional de la serie de actividades características propias y de las actividades complementarias autorizadas compatibles con las mismas enumeradas en el art. nº 6 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Art. 23.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO EDIFICABLE DE LAS PARCELAS**

El suelo libre de las parcelas industriales se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

En el suelo no edificable queda prohibido cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar la administración competente el emplazamiento de instalaciones auxiliares (tanques, depósitos, transformadores, casetas, cuartos de contadores, etc. ...) que por su carácter resulte conveniente que se sitúen separados de la edificación o adosados a la misma. En estos casos se valorará la circunstancia de que no cause molestias a las parcelas o subparcelas colindantes.

## **CAP. 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS PARCELAS**

### **Art. 24.- DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS Y CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

Los límites de cada parcela son los que aparecen grafiados en el plano nº 6 de zonificación pormenorizada.

No obstante lo cual, de conformidad con lo prevenido en el art. 56.1 k) de la Ley 2/2006, de 30 de junio de la CAPV, se podrá proceder posteriormente a la modificación de las parcelas inicialmente propuestas siempre y cuando se respeten las determinaciones de parcelación, subdivisión, o agregación, en su caso, que, de manera individualizada, se contienen en las Fichas Urbanísticas, así como las condiciones y limitaciones que, a continuación, se indican.

En todo caso se plantean las siguientes condiciones generales para las operaciones de subdivisión de una parcela, manteniendo o no, según cada caso, su carácter de unidad parcelaria :

a) Definición

Por operaciones de subdivisión en distintas parcelas o subparcelas se entiende la posibilidad o el proceso de partición siempre de una parcela urbanística divisible cuando ello posibilite la aparición de distintas fincas registrales independientes no configuradas o conformadas bajo régimen de propiedad horizontal.

Por el contrario, la subdivisión en módulos edificatorios lo que posibilita es la subdivisión en módulos, naves o locales que comparten una misma finca o parcela registral, de modo tal que las titularidades separadas o independientes se posibiliten o deriven de su posterior configuración en régimen de propiedad horizontal tras la conformación de la declaración de obra nueva terminada o en construcción de la edificación.

b) Condiciones de parcelación

Las condiciones de parcela mínima y frente mínimo a redes viarias serán para cada parcela, subparcela o módulo edificatorio, las reguladas en las Fichas Urbanísticas.

c) Condiciones de ocupación

El porcentaje de ocupación de cada parcela, subparcela o módulo por las edificaciones o instalaciones será establecido de forma que se respete para el conjunto de la parcela el ratio máximo de ocupación establecido en las Fichas Urbanísticas.

d) Condiciones de edificación

El porcentaje máximo de techo edificable de cada parcela, subparcela o módulo será establecido de forma que se respete para el conjunto de la parcela el índice de aprovechamiento máximo de techo edificable establecido en las Fichas Urbanísticas.

No se exigen separaciones entre los distintos edificios industriales, siempre que se garantice el cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (R.D. 2267/2004 de 3 de Diciembre).

e) Condiciones de espacio libre mancomunado

El conjunto de los espacios libres, no edificados, de una parcela subdividida tendrá, salvo disposición expresa alternativa justificada mediante el correspondiente Estudio de Detalle, el carácter de propiedad mancomunada e indivisible, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí 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 de quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

f) Estudio de Detalle

En cualquier caso, la división de una parcela en varias parcelas, subparcelas o módulos independientes requerirá la elaboración, presentación y aprobación previa, por parte municipal, de un Estudio de Detalle, en el que habrá de establecerse la subdivisión parcelaria o modular propuesta, la ordenación edificatoria de cada parcela, subparcela o módulos propuestos, el reparto de las edificabilidades, la asignación pormenorizada de los usos admisibles, las alineaciones edificatorias límite, la disposición, en su caso, de las calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes parcelas o subparcelas, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada parcela, subparcela o módulo, la disposición de los cerramientos perimetrales, la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el proyecto de Urbanización y la programación del sistema de fases de urbanización y edificación previsto, en su caso, para el desarrollo de la parcela.

## **Art. 25.- RASANTES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

Las rasantes aproximadas de explanación de las diferentes parcelas edificables quedan establecidas en los planos de ordenación.

Dichas rasantes son indicativas y podrán ser ajustadas con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización y en los Estudios de Detalle y Proyectos de Edificación y Obras de Urbanización interior de cada parcela, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general y de los elementos públicos perimetrales a la parcela, y que se resuelvan convenientemente las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

En el supuesto de parcelas o subparcelas colindantes con diferencias de rasante entre sí, se dispondrán muros de contención en el límite de las subparcelas. Todos los muros que, en su caso, se dispongan en el interior de una parcela para la configuración de diferentes explanaciones o

plataformas se considerarán como obras de urbanización interior de la parcela no imputables a la urbanización general.

#### **Art. 26.- ACCESOS A LAS PARCELAS**

En el plano nº 7 se grafían unas posiciones orientativas para los accesos rodados a las parcelas desde la red viaria pública, bien sea a las calles de circulación interna de la parcela o directamente a la edificación de la misma. Los accesos podrán desplazarse en función de las necesidades de las instalaciones industriales a implantar en cada parcela, pero deberán ajustarse sensiblemente a las rasantes de la red viaria exterior señaladas en los planos de ordenación y respetar sustancialmente las dotaciones previstas de aparcamiento público. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela deberá ser debidamente justificada.

En los casos en los que por subdivisión parcelaria o por exigencia funcional de una parcela de disponer de nuevos accesos se incremente el número de los accesos dispuestos a la red viaria, se procurará que su localización sea correcta y se incrementará en el interior de la parcela la posible disminución de la dotación pública de aparcamiento que, en su caso, se pudiera producir en la red viaria exterior.

El titular de cada parcela quedará obligado a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en la vía pública con motivo de la construcción de los accesos a la misma, pudiendo exigir el organismo competente en el acta de concesión de la licencia la constitución de los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos.

Si por necesidades funcionales excepcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o plantas superiores de la edificación, las rampas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas y preferentemente, salvo excepción justificada, dentro del perímetro de su suelo edificable. Las características de las rampas se ajustarán a las ordenanzas de edificación.

#### **Art. 27.- APARCAMIENTO**

En el Plan Parcial se prevé la disposición obligatoria de una dotación mínima de aparcamiento público. Esta dotación se complementará con dotaciones privadas a disponer en el interior de las parcelas.

Dentro de cada parcela quedará habilitado como mínimo el número de plazas de aparcamiento señalado en el plano nº 7 y en la correspondiente Ficha Urbanística y un área específica para resolver las necesidades de maniobra, carga y descarga.

En el caso en el que en una parcela no se agote su aprovechamiento edificatorio máximo, o su ocupación se realice de forma progresiva, las dotaciones internas de aparcamiento se podrán ir habilitando de forma proporcional al aprovechamiento edificatorio consumido en cada momento.

Para el desarrollo de cada parcela será en el correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, complementario al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle, donde se justifique la disposición de la dotación mínima de aparcamientos prevista para el interior de la parcela.

En el caso de subdivisión de una parcela se deberá establecer el correspondiente reparto de plazas de aparcamiento entre el conjunto de las subparcelas configuradas, de forma que se garantice el cumplimiento de la dotación aparcamiento interior global prevista.

#### **Art. 28.- CERRAMIENTOS DE PARCELA**

Los cerramientos perimetrales de las parcelas se materializarán, mediante zócalo de hormigón de 0,5 metros de altura, sobre el cual se dispondrá una malla de 1,50 metros de altura.

En todo caso, se podrán establecer posibles soluciones alternativas sobre las características y la disposición de los cerramientos perimetrales de las parcelas, mediante su definición y justificación en el correspondiente Estudio de Detalle. Este aspecto se deberá resolver en función de la tipología edificatoria que se adopte en cada parcela.

#### **Art. 29.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**

Los espacios libres no edificados del interior de las parcelas industriales se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad y de forma que garanticen, en su caso, el cumplimiento de las servidumbres de paso establecidas en las fichas urbanísticas. La administración competente podrá exigir la adopción de medidas ambientales (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc. ...) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones industriales implantadas.

### **CAP.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

#### **Art. 30.- CARACTERÍSTICAS GENERALES Y ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN**

En las parcelas industriales la tipología edificatoria será libre, pudiendo proyectarse la construcción exenta sobre parcela libre propia, la construcción de pabellones modulares adosados con viario interno comunitario o la disposición de soluciones mixtas intermedias.

En todo caso deberán respetarse las alineaciones máximas perimetrales establecidas para los bordes exteriores de las parcelas lindantes con suelo de dominio público. En los encuentros internos entre subparcelas se podrá prever una separación entre la edificación o disponerse la edificación adosada de naves y pabellones siempre que se garantice el cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales (RD. 2267/2004).

Dentro del respeto de las alineaciones límite exteriores, en el caso de subdivisión de una parcela, será en el correspondiente Estudio de Detalle en el que se establezcan las alineaciones de las edificaciones en función del programa de necesidades de las industrias y del cumplimiento de las condiciones establecidas en la correspondiente Ficha Urbanística sobre ocupación y aprovechamiento máximos y sobre dotación mínima de aparcamiento.

Las alineaciones de las plantas de sótano que, en su caso, pudieran construirse en aplicación de estas Normas Urbanísticas no sobrepasarán nunca los límites de la alineación exterior de la edificación sobre rasante.

#### **Art. 31.- OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS**

En las Fichas Urbanísticas de las presentes Normas Urbanísticas se especifica la edificabilidad máxima de cada parcela, sobre rasante y bajo rasante, así como la ocupación edificatoria máxima en planta.

Los criterios de cómputo de la edificabilidad y la ocupación edificatoria en planta serán los establecidos en el Plan General.

#### **Art. 32.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS**

El perfil edificatorio máximo en los pabellones y naves de las parcelas industriales será de PB+1 en las naves industriales y de PB+2 en las oficinas y edificios representativos. En todos los casos se respetará la altura edificatoria máxima señalada en su correspondiente ficha urbanística, salvo exigencias funcionales excepcionales que pudieran justificar una altura mayor.

En las parcelas de usos terciarios y dotacionales los perfiles edificatorios máximos se señalan en su correspondiente ficha urbanística.

### **Art. 33.- SÓTANOS**

Se permitirá la disposición de sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente o para uso exclusivo de aparcamiento. Esto es, se permitirán exclusivamente para usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas.

La edificabilidad máxima bajo rasante se establece para cada parcela en su correspondiente ficha urbanística. Las alineaciones de las plantas de sótano no sobrepasarán nunca los límites de la alineación máxima exterior de la edificación sobre rasante. Se permitirá, en su caso, la construcción de hasta tres plantas bajo rasante. Las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse preferentemente, salvo excepciones debidamente justificadas, en el interior del perímetro del suelo edificable y, en todo caso, obligatoria e íntegramente, en el interior de las parcelas y sin interferir en la red viaria pública.

### **Art. 34.- PLANTAS ALTAS Y ENTREPLANTAS**

Se autoriza la edificación de plantas altas y entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como planta edificada a efectos del cómputo del perfil máximo edificatorio y como superficie construida en la medición del techo edificable.

En el caso de disponerse oficinas y edificios representativos, éstos se situarán preferentemente en las fachadas o frentes exteriores de las parcelas.

### **Art. 35.- PERFILES DE CUBIERTA Y ELEMENTOS SOBRE EL PERFIL**

A partir del plano de cornisa se desarrollarán las cubiertas de los edificios, sin superar, salvo requerimiento técnico, una pendiente máxima del 35% y una altura máxima de 2 metros sobre la cornisa en cualquier punto de su desarrollo.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y montacargas y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas, tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, torretas de acometida eléctrica, elementos publicitarios, paneles de captación de energía solar, etc.....), siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificados.

### **Art. 36.- CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES**

Exteriormente a la línea límite de edificación perimetral de cada parcela, los vuelos, tanto abiertos como cerrados, quedan regulados del siguiente modo:

- Aleros con un vuelo máximo de 1 m. por encima de los 4,5 metros sobre rasante.
- Zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 30 cm. de las líneas finas de ésta.
- Rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 50 cm. y situados por encima de 4,5 m. sobre el nivel de la rasante.

### **Art. 37.- CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE LA EDIFICACIÓN**

El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones industriales adoptará un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración ambiental en el entorno.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación industrial.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento se resolverá con similar nivel de calidad que las edificaciones principales.
- En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc. ....) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.

### **Art. 38.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

La altura interior mínima (medida de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o del cordón inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial de carácter productivo será de 4,00 m.

Los locales destinados a oficinas, vestuarios, exposiciones u otros usos auxiliares que no sean de producción tendrán una altura libre, mínima, de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en aseos, armarios u otros espacios no destinados a estancia prolongada de personas.

En el caso de disponerse algún local de sótano presentará una altura libre mínima no inferior a 2,50 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,10 m. sobre el nivel del pavimento.

En lo que se refiere a condiciones higiénicas en que se deberán desenvolver las actividades previstas, a la necesidad y dimensionamiento de vestuarios y servicios, a las condiciones de ventilación e iluminación de los locales, regirán las disposiciones que sean de obligada aplicación (entre ellas la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971, y demás disposiciones complementarias y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, o las que en el futuro pueden sustituirlas).

#### **Art. 39.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

Los huecos, ventanas, pasarelas, etc., estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos 1 m. de altura siempre que puedan representar para las personas peligro de caída.

Se dispondrá al menos en cada edificio un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.

Las construcciones e instalaciones del área, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas por el artículo 35.2. del Reglamento técnico de líneas de alta tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre, BOE nº 311) o por las normas que se puedan dictar en sustitución de éste.

En lo referente a protección contra incendios, rayos y otros accidentes, además de las medidas de seguridad que a cada actividad concreta le puedan ser exigibles desde la concesión de licencia de actividad, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales sobre la materia (RD 2267/2004 y CTE-SI-314/2006).

### **TITULO III. NORMAS URBANÍSTICAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES Y DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

#### **Art. 40.- SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL**

Las condiciones de titularidad, uso, ocupación, edificación, parcelación, urbanización, dotación de aparcamiento y gestión de las parcelas de Equipamiento Comunitario, Comercial (parcelas S, T y U) y Social (parcela V) aparecen reflejadas en las Fichas Urbanísticas correspondientes. En el trámite de nueva configuración parcelaria se establecerán las condiciones de titularidad pública o privada de cada parcela.

#### **Art. 41.- SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS. PARQUE DEPORTIVO**

El área reservada para parque deportivo se sitúa en una cuña de la ladera que se mantiene sin alteración, configurándose como un bastión verde sobre el que se dispone un pequeño circuito para el ejercicio deportivo apoyado en torno a la reposición de la pista rural preexistente.

Sus condiciones de regulación urbanística serán :

Condiciones de uso : Uso deportivo.

Condiciones de dominio : Titularidad pública.

Condiciones de edificación : Suelo no edificable, no incluyendo en tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano o instalaciones de infraestructuras públicas de interés general.

Condiciones de urbanización : Circuito deportivo, plantación de césped y arbolado perimetral.

#### **Art. 42.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

El sistema local de espacios libres está compuesto por el terreno natural que se conserva sin alteración en la Vaguada de Katanbide, en una cuña dispuesta en la ladera y en el perímetro exterior del polígono, por los jardines y las zonas verdes dispuestos en torno a la red viaria y por el conjunto de los taludes y terraplenes generados para la configuración de las diferentes plataformas horizontales escalonadas y señaladas como tal sistema local de espacios libres y zonas verdes en el plano nº 6.

Condiciones de uso : Exclusivamente como zonas verdes y jardines de uso público.

Condiciones de dominio : Dominio público.

Condiciones de ocupación : Suelo no edificable, no incluyendo en tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano o instalaciones de infraestructuras de servicio de interés general.

Condiciones de urbanización y restauración ambiental : En estos suelos se desarrollarán programas específicos de revegetación y reforestación de las zonas verdes de nueva creación y programas de restauración y mejora ambiental de los suelos conservados sin alteración.

Concretamente, se tomarán medidas de redefinición geomorfológica y plantación de arbolado de ribera a lo largo de los cursos de agua, se aplicarán tratamientos de revegetación en los taludes y, en general, se desarrollará una estrategia de recuperación arbórea en el conjunto de las restantes zonas verdes libres del polígono.

#### **Art. 43.- SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD**

El sistema local de vialidad está compuesto por : viales de circulación rodada, aparcamientos, aceras, pistas rurales y zonas libres complementarias.

Condiciones de uso : Uso público.

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y aparcamiento
- Aceras y paseos peatonales: Uso exclusivo de tránsito peatonal
- Pistas Rurales : Tolerancia al tránsito de coexistencia de vehículos autorizados

Dotación de aparcamiento público : En el Plan Parcial se prevé una dotación mínima de aparcamiento público de 800 plazas.

Condiciones de dominio : Titularidad pública.

Condiciones de ocupación y edificación : Suelo no edificable, salvo las construcciones propias del mobiliario urbano e instalaciones de servicio de las infraestructuras del polígono.

Condiciones de urbanización : Según Proyecto de Urbanización.

## TITULO IV. FICHAS URBANÍSTICAS

### Art. 44.- FICHAS URBANÍSTICAS

La 2ª parte del Documento de las Normas Urbanísticas contiene las Fichas Urbanísticas con la normativa específica para las parcelas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X e Y.

Esta normativa específica deberá ser cumplimentada por el Estudio de Detalle y los Proyectos de Edificación y Proyectos complementarios de Obras Ordinarias de Urbanización correspondientes a cada parcela.

## **3.2. FICHAS URBANÍSTICAS**

**( Normas Urbanísticas Particulares de las Parcelas Edificables )**

## 3.2. FICHAS URBANÍSTICAS

( Normas Urbanísticas Particulares de las Parcelas Edificables )

### ÍNDICE

▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA A.....	3.2.1
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA B.....	3.2.7
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA C.....	3.2.12
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA D.....	3.2.19
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA E.....	3.2.26
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA F.....	3.2.32
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA G.....	3.2.37
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA H.....	3.2.42
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA I.....	3.2.47
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA J.....	3.2.52
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA K.....	3.2.58
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA L.....	3.2.64
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA M.....	3.2.70
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA N.....	3.2.75
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Ñ.....	3.2.80
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA O.....	3.2.85
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA P.....	3.2.89
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Q.....	3.2.93
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA R.....	3.2.97
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA S.....	3.2.101
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA T.....	3.2.105
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA U.....	3.2.109
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA V.....	3.2.113
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA W.....	3.2.117
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA X.....	3.2.119
▶ FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Y.....	3.2.122

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA A**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela A corresponde a una plataforma sensiblemente horizontal dispuesta entre las rasantes +84 a +85 en el NO del polígono sobre el gran relleno previsto en el fondo de la vaguada de Katanbide, apoyada sobre el vial interno inferior de servicio, Vial 4. Presenta forma trapezoidal irregular con una superficie de 16.970 m<sup>2</sup>.

Dada la dimensión de la parcela se prevé su posible subdivisión en subparcelas en función de las necesidades de la demanda. Las diferentes subparcelas irán apoyadas en la calle lateral de acceso viario, servicio y aparcamiento.

Así mismo, dada la dimensión de la parcela, se contempla en la urbanización general el suministro eléctrico a la misma en Media Tensión. La resolución, en su caso, del posible suministro en Baja Tensión a las diferentes subparcelas constituirá una obra de urbanización interna a definir y financiar por cuenta de la parcela.

Se prevé en las subparcelas la construcción de diferentes bloques de edificación industrial, con tipologías a definir de naves exentas o pabellones adosados. Se prevé en esta parcela la posible disposición de una zona destinada a la construcción de módulos edificatorios adosados de pequeña dimensión (100 m<sup>2</sup> construidos), idónea para la acogida de pequeños talleres y almacenes deslocalizados de otras zonas urbanas.

Para la regulación de la subdivisión de la parcela y las condiciones de edificación interna de cada subparcela se requerirá la ordenación del conjunto de la misma mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria y modular, el reparto de la edificabilidad, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o módulos, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro de transformación necesario en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y modular y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

• **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

b) Usos compatibles o admisibles:

\* Usos terciarios.

- Usos comerciales. Usos comerciales de hasta 3ª categoría. Requerirán, en su caso, la previa justificación en el Estudio de Detalle y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.
- Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
- Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

\* Usos de vivienda.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, se autoriza la habilitación de una vivienda auxiliar vinculada, en su caso, a alguna actividad industrial de 4ª (1 viv. por parcela). La superficie

máxima de dicha vivienda será, en todo caso, de 90 m<sup>2</sup>(t).

- \* Uso de aparcamiento.
- \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 10.000 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 13.000 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 7.800 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA :** Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela A en un nº máximo de 8 subparcelas y 50 módulos edificatorios. Cada subdivisión de subparcela presentará un mínimo de 1.600 m<sup>2</sup> de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 20 metros, y cada subdivisión de módulo edificatorio presentará una dimensión mínima de 100 m<sup>2</sup> construidos en planta, con un frente mínimo de 7 metros de fachada a calle.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** La rasante general de explanación de la parcela se prevé entre las cotas aproximadas +84 a +85 según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

### **PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En los edificios de producción, el perfil máximo será de planta baja y una planta alta, con una altura máxima de la edificación de 10 metros desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer hasta 12 metros.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros, así mismo, a la cornisa de cubierta, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer también hasta 12 metros.

### **SÓTANOS:**

Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

### **ACCESOS RODADOS :**

Los accesos rodados al interior de las subparcelas, o, en su caso, a posibles calles interiores, se dispondrán desde la vía pública, Vial 4, según plano nº 7. No presentarán en su conjunto un desarrollo longitudinal superior al 50% del frente de la parcela a la calle para preservar la dotación de aparcamiento público prevista en la misma. La vialidad interior y la accesibilidad interna a cada subparcela y/o módulo edificatorio se fijarán en el Estudio de Detalle.

### **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- ▶ Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.
- ▶ Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- ▶ Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.

- ▶ Disposición, en su caso, en el interior de la parcela del centro de transformación y la red de distribución necesarios para el suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las diferentes subparcelas.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela A en su conjunto será de 120 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle y, en su caso, distribuidas entre las diferentes subparcelas y/o calles interiores previstas.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela A, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela A se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.  
En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria y modular, el reparto de la edificabilidad, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o módulos, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización,

incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro, o centros de transformación necesarios en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas, como obras de urbanización interior a financiar por cuenta de la parcela.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA B**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela B corresponde a dos plataformas horizontales colindantes dispuestas respectivamente a las rasantes aproximadas +85 y +92. El desnivel de 7 metros existente entre ellas se absorbe mediante un muro de contención vertical a construir como parte de la urbanización general para su integración posterior como parte de la edificación.

La parcela B queda situada en el extremo Oeste de la zona central del polígono, entre los tramos inferior y superior del vial interior de servicio, Vial 4, dispuesto como elemento de interconexión con la glorieta del vial principal de acceso.

La parcela en su conjunto presenta una forma sensiblemente rectangular alargada, de aproximadamente 165 m. de largo y 50 de ancho y una superficie de 7.454 m<sup>2</sup>.

En la parcela B se prevé la implantación de un bloque edificatorio de doble altura rectangular de 140 m. x 30 m., con 4.200 m<sup>2</sup> de ocupación en planta.

Los accesos se resuelven desde las dos calles laterales, con 7 metros de diferencia de rasante entre ellas, a lo largo de las que se disponen dos franjas de antepuertas corridas de aparcamiento y acceso directo a las dos plantas principales de la edificación.

En el interior de cada planta se podrá disponer una superficie de entreplanta.

En el Plan Parcial se plantea indicativamente una alternativa de posible subdivisión edificatoria, con 2 plantas de 14 módulos iguales de 300 m<sup>2</sup> (30 m. x 10 m.) por planta\*.

Se podrán disponer otras soluciones de ordenación y/o subdivisión edificatoria siempre que se ajusten a la normativa de la presente ficha urbanística.

Para regular la ordenación edificatoria de la parcela y su subdivisión modular se exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle.

---

\* 390 m<sup>2</sup> t.e. por módulo. 300 m<sup>2</sup> en planta principal + 90 m<sup>2</sup> en entreplanta.

• **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA EDIFICATORIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
- b) Usos compatibles o admisibles:
  - \* Usos terciarios.
    - Usos comerciales de 1ª y 2ª categoría.
    - Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
    - Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
  - \* Uso de aparcamiento.
  - \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 4.200 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 10.920 m<sup>2</sup> (8.400 m<sup>2</sup> t.e. corresponden al conjunto de la superficie principal de las dos plantas, baja y alta, y los 2.520 m<sup>2</sup> t.e. restantes a la superficie edificable en entreplantas en el interior de las mismas).

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 4.200 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA :** Parcela única indivisible. Se admite en la edificación un nº máximo de 32 subdivisiones modulares, 16 m. por planta. Cada subdivisión modular presentará un mínimo de 340 m<sup>2</sup> t.e., con un frente mínimo de fachada a calle de 8,75 metros..

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** Las rasantes generales de explanación de la parcela se prevén entre las cotas aproximadas +85 para la plataforma inferior y entre las cotas +92 para la plataforma superior, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En la edificación de la parcela B se prevé un perfil de dos plantas con acceso viario a doble altura, a la planta inferior desde la cota aproximada +85 y a la planta superior desde la cota aproximada +92. En ambas plantas se podrán disponer entreplantas. La altura de cornisa del conjunto del edificio se dispondrá de forma homogénea con una altura máxima de 15 metros desde la rasante de la plataforma inferior.

**SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**ACCESOS RODADOS :** Los accesos rodados se dispondrán desde las calles laterales, según plano nº 7.

## **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

El muro principal necesario para la configuración de las dos plataformas de la parcela constituye un elemento de la urbanización general que deberá definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización de forma previa al desarrollo edificatorio de la parcela.

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento del conjunto del espacio libre no edificado, regulando los accesos a los módulos y definiendo los aparcamientos.
- Ordenación y tratamiento del conjunto de las redes interiores de acometida a cada módulo de las infraestructuras de servicio y emplazamiento de los cuartos de contadores.

Todas estas obras de urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del polígono, previstas como tales en el Proyecto de Urbanización.

- **DOTACIONES**

### **APARCAMIENTO :**

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela B en su conjunto será de 112 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela B, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la subdivisión modular de la edificación se requerirá en la Parcela B la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria, la configuración de la subdivisión modular, la disposición de los accesos y aparcamientos en las franjas de antepuertas, las rasantes de la urbanización interna, la ordenación de las redes de servicios y la disposición, en su caso, de los cuartos de contadores y de la planta de sótano y su acceso.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de la parcela la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Edificación, con un estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio en el subsuelo de las franjas de antepuertas.

Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA C**

### • **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela C corresponde a una plataforma sensiblemente horizontal dispuesta entre las rasantes aproximadas +92 a +93 en la zona NO del polígono, apoyada sobre el tramo superior del Vial 4 interno de servicio que conecta con la glorieta de distribución de tráfico. Presenta forma alargada sensiblemente rectangular, 190 m. x 84,5 m., con una superficie de 15.792 m<sup>2</sup>.

Dada la configuración de la parcela se prevé su posible subdivisión en subparcelas en función de las necesidades de la demanda. Dada, así mismo, su localización próxima a Arzabaleta se contempla, así mismo, su posible ocupación con actividades relacionadas con la futura planta de tratamiento de residuos. La parcela, o, en su caso, las diferentes subparcelas irán apoyadas en la calle lateral de acceso viario, servicio y aparcamiento.

Así mismo, dada la dimensión de la parcela, se contempla en la urbanización general el suministro eléctrico a la misma en Media Tensión. La resolución, en su caso, del posible suministro en Baja Tensión a las diferentes subparcelas constituirá una obra de urbanización interna a definir y financiar por cuenta de la parcela.

Se prevé en la parcela, o, en su caso, en las diferentes subparcelas la construcción de bloques de edificación industrial, con tipologías a definir de naves exentas o pabellones adosados.

Para la regulación de la ordenación general de la parcela y las condiciones de edificación interna se requerirá la ordenación de la parcela mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de la misma. En el Estudio de Detalle se establecerá, en su caso, la subdivisión parcelaria, el reparto de los aprovechamientos edificatorios, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, las alineaciones edificatorias límite, la disposición, de los puntos de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro de transformación necesario en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de aprovechamiento, capacidad de subdivisión parcelaria y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

Se contempla, así mismo, la posibilidad de que dada la situación de colindancia entre las parcelas C y D se pueda acometer, de común acuerdo entre los promotores de ambas parcelas, la ordenación conjunta de las parcelas C y D, introduciendo cambios en su límite de separación común y/o sustituyendo el talud de transición entre sus explanaciones por un muro o escollera de contención como obra de urbanización interna.

En este caso, el conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle conjunto de las parcelas C y D deberá cumplimentar en su globalidad el sumatorio de los parámetros de aprovechamiento y dotación de servicios establecidos para ambas parcelas y respetar, así mismo, el perímetro de encuentro exterior de las parcelas C y D con la urbanización general circundante.

- **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
- b) Usos compatibles o admisibles:
  - \* Usos terciarios.
    - Usos comerciales. Usos comerciales de hasta 3ª categoría. Requerirán, en su caso, la previa justificación en el Estudio de Detalle y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.
    - Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

- Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
  - Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
  - Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
- \* Uso de aparcamiento.
  - \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 9.200 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 11.040 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 6.624 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y EDIFICATORIA :** Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela C en un nº máximo de 7 subparcelas o módulos edificatorios diferenciados dentro de una misma subparcela. Cada subdivisión, de subparcela o de módulo edificatorio, presentará un mínimo de 1.875 m<sup>2</sup> de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 25 metros.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** La rasante general de explanación de la parcela se prevé entre las cotas aproximadas +92 a +93 según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8, salvo los reajustes pertinentes regulados en la zona de encuentro entre ambas parcelas en el caso de elaboración de un Estudio de Detalle conjunto para las parcelas C y D.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8, salvo los reajustes pertinentes regulados en la zona de encuentro entre ambas parcelas en el caso de elaboración de un Estudio de Detalle conjunto para las parcelas C y D.

**PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En los edificios de producción, el perfil máximo será de planta baja y una planta alta o entreplanta o altillo, con una altura máxima de la edificación de 10 metros desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer la altura necesaria.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros, así mismo, a la cornisa de cubierta, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer la altura necesaria.

**SÓTANOS:** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**ACCESOS RODADOS :** Los accesos rodados al interior de las subparcelas se dispondrán desde la vía pública Vial 4, según plano nº 7. No presentarán en su conjunto un desarrollo longitudinal superior al 30% del frente de la parcela a la calle para preservar la dotación de aparcamiento público prevista en la misma. La vialidad interior y la accesibilidad interna a cada subparcela y/o módulo edificatorio se fijarán en el Estudio de Detalle.

## **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- ▶ Regulación de los accesos, los espacios libres interiores de aparcamiento y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.
- ▶ Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- ▶ Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.
- ▶ Disposición, en su caso, en el interior de la parcela del centro de transformación y la red de distribución necesarios para el suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las diferentes subparcelas.

### • **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela C en su conjunto será de 95 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle y, en su caso, distribuidas entre las diferentes subparcelas previstas.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela C, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela C se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, las alineaciones edificatorias límite, la disposición de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición, en su caso, de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro, o centros de transformación necesarios en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas, como obras de urbanización interior a financiar por cuenta de la parcela.

- ▶ Se contempla, así mismo, la posibilidad de redacción de un Estudio de Detalle conjunto para las parcelas colindantes C y D. En este caso el límite común de encuentro entre las parcelas y el sistema de encuentro entre las rasantes de ambas plataformas podrá ser modificado a conveniencia, como obra de urbanización interna, siempre que no se altere el perímetro de encuentro exterior de las parcelas C y D con la urbanización general circundante.
- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
  
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA D**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela D corresponde a una plataforma sensiblemente horizontal dispuesta entre las rasantes +101 a +102 en el extremo Oeste del polígono, sobre un relleno practicado en el tramo alto final de la vaguada de Katanbide, bajo el collado de Letabide, con acceso desde la glorieta superior prevista en el vial principal. Presenta forma irregular con una superficie de 31.988 m<sup>2</sup>.

Dada la localización de la parcela se prevé su posible destino como plataforma complementaria de apoyo a las instalaciones de la planta de valorización de residuos urbanos de Arzabaleta, o su posible subdivisión en subparcelas en función de las necesidades de la demanda. El acceso a la parcela, o a las diferentes subparcelas, se resolverá mediante un viario interno conectado con el vial principal en la glorieta superior prevista en el Vial 1.

Así mismo, dada la dimensión de la parcela, se contempla en la urbanización general el suministro eléctrico a la misma en Media Tensión. La resolución, en su caso, del posible suministro en Baja Tensión a las diferentes subparcelas constituirá una obra de urbanización interna a definir y financiar por cuenta de la parcela.

Se prevé en todo caso el supuesto de la posible construcción de diferentes bloques de edificación industrial, con tipologías a definir de naves exentas o pabellones adosados.

Para la regulación de la ordenación edificatoria de la parcela, y, en su caso, la subdivisión de la misma y las condiciones de edificación interna de cada subparcela se requerirá la ordenación del conjunto de la parcela mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de la edificabilidad, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas, y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro de transformación necesario en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

El vértice NO de la parcela D presentará una servidumbre de vuelo para el paso de una línea eléctrica aérea de 132 Kv. de acometida a la nueva subestación eléctrica prevista en la parcela W.

Se contempla, así mismo, la posibilidad de que dada la situación de colindancia entre las parcelas D y C se pueda acometer, de común acuerdo entre los promotores de ambas parcelas, la ordenación conjunta de las parcelas D y C, introduciendo cambios en su límite de separación común y/o sustituyendo el talud de transición entre sus explanaciones por un muro o escollera de contención como obra de urbanización interna.

En este caso, el conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle conjunto de las parcelas D y C deberá cumplimentar en su globalidad el sumatorio de los parámetros de aprovechamiento y dotación de servicios establecidos para ambas parcelas y respetar, así mismo, el perímetro de encuentro exterior de las parcelas D y C con la urbanización general circundante.

• **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
- b) Usos compatibles o admisibles:
  - \* Usos terciarios.
    - Usos comerciales. Usos comerciales de hasta 3ª categoría. Requerirán, en su caso, la previa justificación en el Estudio de Detalle y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los

necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

- Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
- Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

\* Usos de vivienda.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, se autoriza la habilitación de una vivienda auxiliar vinculada, en su caso, a cada actividad industrial de 4ª y 5ª categoría (1 viv. por parcela). La superficie máxima de dicha vivienda será, en todo caso, de 90 m<sup>2</sup>(t).

\* Uso de aparcamiento.

\* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 18.800 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 22.560 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 13.536 m<sup>2</sup>

### **SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA :** Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela D en un nº máximo de 25 subparcelas o módulos edificatorios diferenciados dentro de una misma subparcela. Cada subdivisión, de subparcela o de módulo edificatorio, presentará un mínimo de 800 m<sup>2</sup> de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 20 metros.

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** La rasante general de explanación de la parcela se prevé entre las cotas aproximadas +101 a +102 según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8, salvo los reajustes pertinentes regulados en la zona de encuentro entre ambas parcelas en el caso de elaboración de un Estudio de Detalle conjunto para las parcelas D y C.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8, salvo los reajustes pertinentes regulados en la zona de encuentro entre ambas parcelas en el caso de elaboración de un Estudio de Detalle conjunto para las parcelas D y C.

**PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En los edificios de producción, el perfil máximo será de planta baja y una planta alta, con una altura máxima de la edificación de 10 metros desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer la altura necesaria.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros, así mismo, a la cornisa de cubierta, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer la altura necesaria.

**SÓTANOS:** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**ACCESOS RODADOS :** El acceso rodado a la parcela y, en su caso, al interior de las diferentes subparcelas a través de calles interiores, se dispondrá desde la glorieta superior del Vial 1, según plano nº 7. La vialidad interior y la accesibilidad interna a cada subparcela y/o módulo edificatorio se fijarán en el Estudio de Detalle.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- ▶ Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.
- ▶ Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- ▶ Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.
- ▶ Disposición, en su caso, en el interior de la parcela del centro de transformación y la red de distribución necesarios para el suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las diferentes subparcelas.

• **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela D en su conjunto será de 240 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle y, en su caso, distribuidas entre las diferentes subparcelas y/o calles interiores previstas.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela D, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de

automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la ordenación edificatoria unitaria o subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela D, se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria unitaria y, en su caso, la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, las alineaciones edificatorias límite, la disposición de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas, y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro, o centros de transformación necesarios en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas, como obras de urbanización interior a financiar por cuenta de la parcela.

- ▶ Se contempla, así mismo, la posibilidad de redacción de un Estudio de Detalle conjunto para las parcelas colindantes D y C. En este caso el límite común de encuentro entre las parcelas y el sistema de encuentro entre las rasantes de ambas plataformas podrá ser modificado a conveniencia, como obra de urbanización interna, siempre que no se altere el perímetro de encuentro

exterior de las parcelas D y C con la urbanización general circundante.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.
- ▶ Servidumbre de vuelo sobre el vértice NO de la parcela para el paso de una línea eléctrica aérea de 132 Kv. de acometida a la nueva subestación eléctrica prevista en la parcela W.
- ▶ Otras servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- ▶ Otras servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA E**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela E corresponde a una plataforma sensiblemente horizontal dispuesta entre las rasantes +83 a +86 en la parte Norte de la zona central del polígono, apoyada sobre el vial interno inferior de servicio, Vial 2, previsto entre las dos glorietas de distribución de tráfico. Presenta forma irregular alargada con una superficie de 95.745 m<sup>2</sup>.

Dada la gran dimensión de la parcela se prevé su subdivisión en subparcelas en función de las necesidades de la demanda. Las diferentes subparcelas irán apoyadas en la calle lateral de acceso viario, servicio y aparcamiento.

Así mismo, dada la gran dimensión de la parcela, se contempla en la urbanización general el suministro eléctrico a la misma en Media Tensión. La resolución, en su caso, del posible suministro en Baja Tensión a las diferentes subparcelas constituirá una obra de urbanización interna a definir y financiar por cuenta de la parcela.

Se prevé en las subparcelas la construcción de diferentes bloques de edificación industrial, con tipologías a definir de naves exentas o pabellones adosados.

Para la regulación de la subdivisión de la parcela y las condiciones de edificación interna de cada subparcela se requerirá la ordenación del conjunto de la misma mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de la edificabilidad, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas, la disposición, en su caso, de pasillos libres de evacuación ante incendios y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro o centros de transformación necesarios en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

• **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

b) Usos compatibles o admisibles:

\* Usos terciarios.

- Usos comerciales. Usos comerciales de hasta 3ª categoría. Requerirán, en su caso, la previa justificación en el Estudio de Detalle y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.
- Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
- Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

\* Usos de vivienda.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, se autoriza la habilitación de una vivienda auxiliar vinculada, en su caso, a cada actividad industrial de 4ª y 5ª categoría (1 viv. por parcela). La

superficie máxima de dicha vivienda será, en todo caso, de 90 m<sup>2</sup>(t).

- \* Uso de aparcamiento.
- \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 62.500 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 75.000 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 45.000 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA :** Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela E en un nº máximo de 50 subparcelas o módulos edificatorios diferenciados dentro de una misma subparcela. Cada subdivisión, de subparcela o de módulo edificatorio, presentará un mínimo de 800 m<sup>2</sup> de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 20 metros.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** La rasante general de explanación de la parcela se prevé entre las cotas aproximadas +83 a +85 según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

### **PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En los edificios de producción, el perfil máximo será de planta baja y una planta alta, con una altura máxima de la edificación de 10 metros desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer hasta 12 metros.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros, así mismo, a la cornisa de cubierta, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer también hasta 12 metros.

### **SÓTANOS:**

Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

### **ACCESOS RODADOS :**

Los accesos rodados al interior de las subparcelas, o, en su caso, a posibles calles interiores, se dispondrán desde la vía pública Vial 2, según plano nº 7. No presentarán en su conjunto un desarrollo longitudinal superior al 30% del frente de la parcela a la calle para preservar la dotación de aparcamiento público prevista en la misma. La vialidad interior y la accesibilidad interna a cada subparcela y/o módulo edificatorio se fijarán en el Estudio de Detalle.

### **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- ▶ Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.
- ▶ Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- ▶ Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.

- ▶ Disposición, en su caso, en el interior de la parcela del centro de transformación y la red de distribución necesarios para el suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las diferentes subparcelas.
- ▶ Disposición, en su caso, de pasillos libres de evacuación ante incendios.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela E en su conjunto será de 480 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle y, en su caso, distribuidas entre las diferentes subparcelas y/o calles interiores previstas.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela E, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela E se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de

cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas, la disposición, en su caso, de pasillos libres de evacuación ante incendios y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro, o centros de transformación necesarios en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas, como obras de urbanización interior a financiar por cuenta de la parcela.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA F**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela F corresponde a dos plataformas horizontales colindantes dispuestas respectivamente a las rasantes aproximadas +85/+86 y +92/+93. El desnivel de 7 metros existente entre ellas se absorbe mediante un muro de contención vertical a construir como parte de la urbanización general para su integración posterior como parte de la edificación.

La parcela queda situada en la zona central del polígono, entre los dos viales interiores, Viales 2 y 3, dispuestos entre las glorietas principales previstas para la distribución de tráfico.

La parcela en su conjunto presenta una forma rectangular alargada, de 180 m. de largo y 50 de ancho y una superficie de 9.000 m<sup>2</sup>.

En la parcela F se prevé la implantación de un bloque edificatorio de doble altura rectangular de 180 m. x 30 m., con 5.400 m<sup>2</sup> de ocupación en planta.

Los accesos se resuelven desde las dos calles laterales, con 7 metros de diferencia de rasante entre ellas, a lo largo de las que se disponen dos franjas de antepuertas corridas de aparcamiento y acceso directo a las dos plantas principales de la edificación.

En el interior de cada planta se podrá disponer una superficie de entreplanta.

En el Plan Parcial se plantea indicativamente una alternativa de posible subdivisión edificatoria, con 2 plantas de 15 módulos iguales de 360 m<sup>2</sup> (30 m. x 12 m.) por planta\*.

Se podrán disponer otras soluciones de ordenación y/o subdivisión edificatoria siempre que se ajusten a la normativa de la presente ficha urbanística.

Para regular la ordenación edificatoria de la parcela y su subdivisión modular se exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle.

---

\* 468 m<sup>2</sup> t.e. por módulo. 360 m<sup>2</sup> en planta principal + 108 m<sup>2</sup> en entreplanta .

• **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA EDIFICATORIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
- b) Usos compatibles o admisibles:
  - \* Usos terciarios.
    - Usos comerciales de 1ª y 2ª categoría.
    - Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
    - Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
  - \* Uso de aparcamiento.
  - \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 5.400 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE** : Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 14.040 m<sup>2</sup> (10.800 m<sup>2</sup> corresponden al conjunto de la superficie principal de las dos plantas, baja y alta, y los 3.240 m<sup>2</sup> restantes a la superficie edificable en entreplantas en el interior de las mismas).

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE** : Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 5.400 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA :** Parcela única indivisible. Se admite en la edificación un nº máximo de 36 subdivisiones modulares, 18 módulos por planta. Cada subdivisión modular presentará un mínimo de 390 m<sup>2</sup> t.e., con un frente mínimo de fachada a calle de 10 metros.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** Las rasantes generales de explanación de la parcela se prevén entre las cotas aproximadas +85 a +86 para la plataforma inferior y entre las cotas +92 a +93 para la plataforma superior, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En la edificación de la parcela F se prevé un perfil de dos plantas con acceso viario a doble altura, a la planta inferior desde la cota +85/+86 y a la planta superior desde la cota +92/+93. En ambas plantas se podrán disponer entreplantas. La altura de cornisa del conjunto del edificio se dispondrá de forma homogénea con una altura máxima de 15 metros desde la rasante de la plataforma inferior.

**SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.  
**ACCESOS RODADOS :** Los accesos rodados se dispondrán desde las calles laterales, según plano nº 7.

## **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

El muro principal necesario para la configuración de las dos plataformas de la parcela constituye un elemento de la urbanización general que deberá definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización de forma previa al desarrollo edificatorio de la parcela.

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento del conjunto del espacio libre no edificado, regulando los accesos a los módulos y definiendo los aparcamientos.
- Ordenación y tratamiento del conjunto de las redes interiores de acometida a cada módulo de las infraestructuras de servicio y emplazamiento de los cuartos de contadores.

Todas estas obras de urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del polígono, previstas como tales en el Proyecto de Urbanización.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela F en su conjunto será de 120 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela F, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la subdivisión modular de la edificación se requerirá en la Parcela F la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria, la configuración de la subdivisión modular, la disposición de los accesos y aparcamientos en las franjas de antepuertas, las rasantes de la urbanización interna, la ordenación de las redes de servicios y la disposición, en su caso, de los cuartos de contadores y de la planta de sótano y su acceso.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de la parcela la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Edificación, con un estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio en el subsuelo de las franjas de antepuertas.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA G**

### • **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela G corresponde a dos plataformas horizontales colindantes dispuestas respectivamente a las rasantes aproximadas +85/+86 y +92/+93. El desnivel de 7 metros existente entre ellas se absorbe mediante un muro de contención vertical a construir como parte de la urbanización general para su integración posterior como parte de la edificación.

La parcela queda situada en la zona central del polígono, entre los dos viales interiores, Viales 2 y 3, dispuestos entre las glorietas principales previstas para la distribución de tráfico.

La parcela en su conjunto presenta una forma rectangular alargada, de 180 m. de largo y 50 de ancho y una superficie de 9.000 m<sup>2</sup>.

En la parcela G se prevé la implantación de un bloque edificatorio de doble altura rectangular de 180 m. x 30 m., con 5.400 m<sup>2</sup> de ocupación en planta.

Los accesos se resuelven desde las dos calles laterales, con 7 metros de diferencia de rasante entre ellas, a lo largo de las que se disponen dos franjas de antepuertas corridas de aparcamiento y acceso directo a las dos plantas principales de la edificación.

En el interior de cada planta se podrá disponer una superficie de entreplanta.

En el Plan Parcial se plantea indicativamente una alternativa de posible subdivisión edificatoria, con 2 plantas de 15 módulos iguales de 360 m<sup>2</sup> (30 m. x 12 m.) por planta\*.

Se podrán disponer otras soluciones de ordenación y/o subdivisión edificatoria siempre que se ajusten a la normativa de la presente ficha urbanística.

Para regular la ordenación edificatoria de la parcela y su subdivisión modular se exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle.

---

\* 468 m<sup>2</sup> t.e. por módulo. 360 m<sup>2</sup> en planta principal + 108 m<sup>2</sup> en entreplanta.

• **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA EDIFICATORIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
- b) Usos compatibles o admisibles:
  - \* Usos terciarios.
    - Usos comerciales de 1ª y 2ª categoría.
    - Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
    - Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
  - \* Uso de aparcamiento.
  - \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 5.400 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE** : Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 14.040 m<sup>2</sup> (10.800 m<sup>2</sup> corresponden al conjunto de la superficie principal de las dos plantas, baja y alta, y los 3.240 m<sup>2</sup> restantes a la superficie edificable en entreplantas en el interior de las mismas).

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE** : Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 5.400 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA :** Parcela única indivisible. Se admite en la edificación un nº máximo de 36 subdivisiones modulares, 18 módulos por planta. Cada subdivisión modular presentará un mínimo de 390 m<sup>2</sup> t.e., con un frente mínimo de fachada a calle de 10 metros.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** Las rasantes generales de explanación de la parcela se prevén entre las cotas aproximadas +85 a +86 para la plataforma inferior y entre las cotas +92 a +93 para la plataforma superior, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En la edificación de la parcela G se prevé un perfil de dos plantas con acceso viario a doble altura, a la planta inferior desde la cota +85/+86 y a la planta superior desde la cota +92/+93. En ambas plantas se podrán disponer entreplantas. La altura de cornisa del conjunto del edificio se dispondrá de forma homogénea con una altura máxima de 15 metros desde la rasante de la plataforma inferior.

**SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**ACCESOS RODADOS :** Los accesos rodados se dispondrán desde las calles laterales, según plano nº 7.

## **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

El muro principal necesario para la configuración de las dos plataformas de la parcela constituye un elemento de la urbanización general que deberá definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización de forma previa al desarrollo edificatorio de la parcela.

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento del conjunto del espacio libre no edificado, regulando los accesos a los módulos y definiendo los aparcamientos.
- Ordenación y tratamiento del conjunto de las redes interiores de acometida a cada módulo de las infraestructuras de servicio y emplazamiento de los cuartos de contadores.

Todas estas obras de urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del polígono, previstas como tales en el Proyecto de Urbanización.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela G en su conjunto será de 120 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela G, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la subdivisión modular de la edificación se requerirá en la Parcela G la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria, la configuración de la subdivisión modular, la disposición de los accesos y aparcamientos en las franjas de antepuertas, las rasantes de la urbanización interna, la ordenación de las redes de servicios y la disposición, en su caso, de los cuartos de contadores y de la planta de sótano y su acceso.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de la parcela la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Edificación, con un estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio en el subsuelo de las franjas de antepuertas.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA H**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela H corresponde a una plataforma sensiblemente horizontal dispuesta entre las rasantes +92 a +94 en la zona central del polígono, apoyada sobre el vial superior interno de servicio, Vial 3, diseñado entre las dos glorietas de distribución de tráfico. Presenta forma alargada sensiblemente rectangular, 534,5 m. x 75 m., con una superficie de 40.512 m<sup>2</sup>.

Dada la gran dimensión de la parcela se prevé su subdivisión en subparcelas en función de las necesidades de la demanda. Las diferentes subparcelas irán apoyadas en la calle lateral de acceso viario, servicio y aparcamiento

Se prevé en las subparcelas la construcción de diferentes bloques de edificación industrial, con tipologías a definir de naves exentas o pabellones adosados. En el centro de la parcela se deberá respetar por las subparcelas privadas correspondientes un pasillo no edificable, de 10 m. de ancho, con servidumbre para el paso subterráneo de infraestructuras generales de servicio.

Para la regulación de la subdivisión de la parcela y las condiciones de edificación interna de cada subparcela se requerirá la ordenación de la parcela mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de la misma. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de la edificabilidad, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la disposición, de los puntos de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

- **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
- b) Usos compatibles o admisibles:
- \* Usos terciarios.
    - Usos comerciales. Usos comerciales de hasta 3ª categoría. Requerirán, en su caso, la previa justificación en el Estudio de Detalle y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.
    - Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
    - Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
  - \* Uso de aparcamiento.
  - \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 26.400 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 31.680 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 19.008 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA :** Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela H en un nº máximo de 18 subparcelas o módulos edificatorios diferenciados dentro de una misma subparcela. Cada subdivisión, de subparcela o de módulo edificatorio, presentará un mínimo de 1.875 m<sup>2</sup> de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 25 metros.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** La rasante general de explanación de la parcela se prevé entre las cotas aproximadas +92 a +94 según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En los edificios de producción, el perfil máximo será de planta baja y una planta alta o entreplanta o altillo, con una altura máxima de la edificación de 10 metros desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer hasta 12 metros.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros, así mismo, a la cornisa de cubierta, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer también hasta 12 metros.

**SÓTANOS:** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**ACCESOS RODADOS :** Los accesos rodados al interior de las subparcelas se dispondrán desde la vía pública Vial 3, según plano nº 7. No presentarán en su conjunto un desarrollo longitudinal superior al 25% del frente de la parcela a la calle para preservar la dotación de aparcamiento público prevista en la misma. La vialidad interior y la accesibilidad interna a cada subparcela y/o módulo edificatorio se fijarán en el Estudio de Detalle.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- ▶ Regulación de los accesos, los espacios libres interiores de aparcamiento y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.
- ▶ Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- ▶ Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.

• **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela H en su conjunto será de 250 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle y, en su caso, distribuidas entre las diferentes subparcelas previstas.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela H, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

• **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela H se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición, en su caso, de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Pasillo no edificable, de 10 m. de ancho, en el centro de la parcela privada con servidumbre de paso subterráneo para infraestructuras generales.
- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA I**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela I corresponde a dos plataformas horizontales colindantes dispuestas respectivamente a las rasantes aproximadas +78 y +85. El desnivel de 7 metros existente entre ellas se absorbe mediante un muro de contención vertical a construir como parte de la urbanización general para su integración posterior como parte de la edificación.

La parcela queda situada en la parte NE del polígono, apoyada en el vial de acceso a la plataforma superior dispuesto en las laderas orientadas hacia Lasarte-Oria, Vial 5, y en el Vial 10.

La parcela en su conjunto presenta una forma rectangular alargada, de 180 m. de largo y 45 de ancho y una superficie de 8.100 m<sup>2</sup>.

En la parcela I se prevé la implantación de un bloque edificatorio de doble altura rectangular de 180 m. x 30 m., con 5.400 m<sup>2</sup> de ocupación en planta.

Los accesos se resuelven desde las dos calles laterales, con 7 metros de diferencia de rasante entre ellas, a lo largo de las que se disponen dos franjas de antepuertas corridas de aparcamiento y acceso directo a las dos plantas principales de la edificación.

En el interior de cada planta se podrá disponer una superficie de entreplanta.

En el Plan Parcial se plantea indicativamente una alternativa de posible subdivisión edificatoria, con 2 plantas de 15 módulos iguales de 360 m<sup>2</sup> (30 m. x 12 m.) por planta\*.

Se podrán disponer otras soluciones de ordenación y/o subdivisión edificatoria siempre que se ajusten a la normativa de la presente ficha urbanística.

Para regular la ordenación edificatoria de la parcela y su subdivisión modular se exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle.

---

\* 468 m<sup>2</sup> t.e. por módulo. 360 m<sup>2</sup> en planta principal + 108 m<sup>2</sup> en entreplanta.

• **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA EDIFICATORIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
- b) Usos compatibles o admisibles:
  - \* Usos terciarios.
    - Usos comerciales de 1ª y 2ª categoría.
    - Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
    - Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
  - \* Uso de aparcamiento.
  - \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 5.400 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE** : Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 14.040 m<sup>2</sup> (10.800 m<sup>2</sup> corresponden al conjunto de la superficie principal de las dos plantas, baja y alta, y los 3.240 m<sup>2</sup> restantes a la superficie edificable en entreplantas en el interior de las mismas).

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE** : Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 5.400 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA :** Parcela única indivisible. Se admite en la edificación un nº máximo de 36 subdivisiones modulares, 18 módulos por planta. Cada subdivisión modular presentará un mínimo de 390 m<sup>2</sup> t.e., con un frente mínimo de fachada a calle de 10 metros.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** Las rasantes generales de explanación de la parcela se prevén a las cotas aproximadas +78 para la plataforma inferior y +85 para la plataforma superior, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En la edificación de la parcela I se prevé un perfil de dos plantas con acceso viario a doble altura, a la planta inferior desde la cota +78 y a la planta superior desde la cota +85. En ambas plantas se podrán disponer entreplantas. La altura de cornisa del conjunto del edificio se dispondrá de forma homogénea con una altura máxima de 15 metros desde la rasante de la plataforma inferior.

**SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**ACCESOS RODADOS :** Los accesos rodados se dispondrán desde las calles laterales, según plano nº 7.

## **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

El muro principal necesario para la configuración de las dos plataformas de la parcela constituye un elemento de la urbanización general que deberá definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización de forma previa al desarrollo edificatorio de la parcela.

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento del conjunto del espacio libre no edificado, regulando los accesos a los módulos y definiendo los aparcamientos.
- Ordenación y tratamiento del conjunto de las redes interiores de acometida a cada módulo de las infraestructuras de servicio y emplazamiento de los cuartos de contadores.

Todas estas obras de urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del polígono, previstas como tales en el Proyecto de Urbanización.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela I en su conjunto será de 90 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela I, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la subdivisión modular de la edificación se requerirá en la Parcela I la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria, la configuración de la subdivisión modular, la disposición de los accesos y aparcamientos en las franjas de antepuertas, las rasantes de la urbanización interna, la ordenación de las redes de servicios y la disposición, en su caso, de los cuartos de contadores y de la planta de sótano y su acceso.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de la parcela la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Edificación, con un estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio en el subsuelo de las franjas de antepuertas.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA J**

### **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela J corresponde a una plataforma sensiblemente horizontal dispuesta a la rasante aproximada +96/+98 en la parte Este de la zona central del polígono, en la ladera enclavada justo encima de las instalaciones de ZU.07 Centro de Transportes de Zubieta y con acceso desde el nuevo Vial 6 previsto en la ordenación. Presente forma irregular con una superficie de 22.458 m<sup>2</sup>.

Dada la dimensión de la parcela se prevé su posible subdivisión en subparcelas en función de las necesidades de la demanda. Las diferentes subparcelas irán apoyadas en un viario interno dispuesto a partir del punto único de acceso previsto sobre el Vial 6.

Así mismo, dada la dimensión de la parcela, se contempla en la urbanización general el suministro eléctrico a la misma en Media Tensión. La resolución, en su caso, del posible suministro en Baja Tensión a las diferentes subparcelas constituirá una obra de urbanización interna a definir y financiar por cuenta de la parcela.

Se prevé en las subparcelas la construcción de diferentes bloques de edificación industrial, con tipologías a definir de naves exentas o pabellones adosados.

Para la regulación edificatoria de la parcela y, en su caso, la subdivisión de la misma y las condiciones de edificación interna de cada subparcela se requerirá la ordenación del conjunto de la parcela mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de la edificabilidad, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro de transformación necesario en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

• **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

b) Usos compatibles o admisibles:

\* Usos terciarios.

- Usos comerciales. Usos comerciales de hasta 3ª categoría. Requerirán, en su caso, la previa justificación en el Estudio de Detalle y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.
- Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
- Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

\* Usos de vivienda.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, se autoriza la habilitación de una vivienda auxiliar vinculada, en su caso, a alguna actividad industrial de 4ª (1 viv. por parcela). La superficie

máxima de dicha vivienda será, en todo caso, de 90 m<sup>2</sup>(t).

- \* Uso de aparcamiento.
- \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 13.000 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 15.600 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 9.360 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y EDIFICATORIA :** Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela E en un nº máximo de 20 subparcelas o módulos edificatorios diferenciados dentro de una misma subparcela. Cada subdivisión, de subparcela o de módulo edificatorio, presentará un mínimo de 800 m<sup>2</sup> de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 20 metros.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** La rasante general de explanación de la parcela se prevé entre las cotas aproximadas +96 a +98 según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

### **PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En los edificios de producción, el perfil máximo será de planta baja y una planta alta, con una altura máxima de la edificación de 10 metros desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer hasta 12 metros.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros, así mismo, a la cornisa de cubierta, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer también hasta 12 metros.

### **SÓTANOS:**

Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

### **ACCESOS RODADOS :**

El acceso rodado a la parcela y, en su caso, al interior de las diferentes subparcelas a través de calles interiores, se dispondrá desde el Vial 6, según plano nº 7. La vialidad interior y la accesibilidad interna a cada subparcela y/o módulo edificatorio se fijarán en el Estudio de Detalle.

### **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- ▶ Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.
- ▶ Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- ▶ Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.
- ▶ Disposición, en su caso, en el interior de la parcela del centro de transformación y la red de distribución

necesarios para el suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las diferentes subparcelas.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela J en su conjunto será de 160 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle y, en su caso, distribuidas entre las diferentes subparcelas y/o calles interiores previstas.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela J, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la ordenación edificatoria unitaria o la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela J se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria unitaria y, en su caso, la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas, y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de

Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro, o centros de transformación necesarios en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas, como obras de urbanización interior a financiar por cuenta de la parcela.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA K**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela K corresponde a una plataforma sensiblemente horizontal dispuesta a la rasante aproximada +105 en la parte SE del polígono, apoyada sobre el Vial 6 de acceso. Presenta forma trapezoidal, sensiblemente triangular con una superficie de 13.116 m<sup>2</sup>.

Se prevé la posible subdivisión de la parcela en subparcelas en función de las necesidades de la demanda. Las diferentes subparcelas irían apoyadas en un viario interno dispuesto a partir del punto único de acceso previsto sobre el Vial 6.

Así mismo, dada la dimensión de la parcela, se contempla en la urbanización general el suministro eléctrico a la misma en Media Tensión. La resolución, en su caso, del posible suministro en Baja Tensión a las diferentes subparcelas constituirá una obra de urbanización interna a definir y financiar por cuenta de la parcela.

Se prevé en las subparcelas la construcción de diferentes bloques de edificación industrial, con tipologías a definir de naves exentas o pabellones adosados.

Para la regulación edificatoria de la parcela y, en su caso, de la subdivisión de la misma y las condiciones de edificación interna de cada subparcela se requerirá la ordenación del conjunto de la parcela mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de la edificabilidad, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro de transformación necesario en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

• **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

b) Usos compatibles o admisibles:

\* Usos terciarios.

- Usos comerciales. Usos comerciales de hasta 3ª categoría. Requerirán, en su caso, la previa justificación en el Estudio de Detalle y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.
- Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
- Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

\* Usos de vivienda.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, se autoriza la habilitación de una vivienda auxiliar vinculada, en su caso, a alguna actividad industrial de 4ª (1 viv. por parcela). La superficie

máxima de dicha vivienda será, en todo caso, de 90 m<sup>2</sup>(t).

- \* Uso de aparcamiento.
- \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 8.100 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 9.720 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 5.832 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y EDIFICATORIA :** Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela E en un nº máximo de 10 subparcelas o módulos edificatorios diferenciados dentro de una misma subparcela. Cada subdivisión, de subparcela o de módulo edificatorio, presentará un mínimo de 800 m<sup>2</sup> de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 20 metros.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada + 105 según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

### **PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En los edificios de producción, el perfil máximo será de planta baja y una planta alta, con una altura máxima de la edificación de 10 metros desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer hasta 12 metros.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros, así mismo, a la cornisa de cubierta, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer también hasta 12 metros.

### **SÓTANOS:**

Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

### **ACCESOS RODADOS :**

El acceso rodado a la parcela y, en su caso, al interior de las subparcelas a través de calles interiores, se dispondrá desde el Vial 6, según plano nº 7. La vialidad interior y la accesibilidad interna a cada subparcela y/o módulo edificatorio se fijarán en el Estudio de Detalle.

### **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- ▶ Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.
- ▶ Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- ▶ Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.

- ▶ Disposición, en su caso, en el interior de la parcela del centro de transformación y la red de distribución necesarios para el suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las diferentes subparcelas.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela K en su conjunto será de 100 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle y, en su caso, distribuidas entre las diferentes subparcelas y/o calles interiores previstas.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela K, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular ordenación edificatoria unitaria o la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela K se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria unitaria y, en su caso, la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas

y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro, o centros de transformación necesarios en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas, como obras de urbanización interior a financiar por cuenta de la parcela.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.
- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA L**

### • **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela L corresponde a una plataforma sensiblemente horizontal dispuesta entre las rasantes +113 a +114 en el extremo Sur del polígono, apoyada sobre el tramo final, en fondo de saco, del Vial 6. Presenta forma irregular, sensiblemente rectangular (220 x 140 m), con una superficie de 30.379 m<sup>2</sup>.

Dada la gran dimensión de la parcela se prevé su posible subdivisión en subparcelas en función de las necesidades de la demanda. Las diferentes subparcelas irán apoyadas en la calle lateral, Vial 6, o en posibles calles de acceso viario, servicio y aparcamiento dispuestas en el interior de la parcela.

Así mismo, dada la dimensión de la parcela, se contempla en la urbanización general el suministro eléctrico a la misma en Media Tensión. La resolución, en su caso, del posible suministro en Baja Tensión a las diferentes subparcelas constituirá una obra de urbanización interna a definir y financiar por cuenta de la parcela.

Se prevé en las subparcelas la construcción de diferentes bloques de edificación industrial, con tipologías a definir de naves exentas o pabellones adosados.

Para la regulación de la subdivisión de la parcela y las condiciones de edificación interna de cada subparcela se requerirá la ordenación del conjunto de la misma mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de la edificabilidad, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas, la disposición, en su caso, de pasillos libres de evacuación ante incendios y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro de transformación necesario en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

• **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

b) Usos compatibles o admisibles:

\* Usos terciarios.

- Usos comerciales. Usos comerciales de hasta 3ª categoría. Requerirán, en su caso, la previa justificación en el Estudio de Detalle y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.
- Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
- Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
- Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

\* Usos de vivienda.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, se autoriza la habilitación de una vivienda auxiliar vinculada, en su caso, a cada actividad industrial de 4ª y 5ª categoría (1 viv. por parcela). La

superficie máxima de dicha vivienda será, en todo caso, de 90 m<sup>2</sup>(t).

- \* Uso de aparcamiento.
- \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 19.700 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 23.640 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 14.184 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y EDIFICATORIA :** Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela L en un nº máximo de 25 subparcelas o módulos edificatorios diferenciados dentro de una misma subparcela. Cada subdivisión, de subparcela o de módulo edificatorio, presentará un mínimo de 800 m<sup>2</sup> de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 20 metros.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** La rasante general de explanación de la parcela se prevé entre las cotas aproximadas +113 a +114 según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

### **PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En los edificios de producción, el perfil máximo será de planta baja y una planta alta, con una altura máxima de la edificación de 10 metros desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer hasta 12 metros.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros, así mismo, a la cornisa de cubierta, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer también hasta 12 metros.

### **SÓTANOS:**

Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

### **ACCESOS RODADOS :**

Los accesos rodados al interior de las subparcelas, o, en su caso, a posibles calles interiores, se dispondrán desde la vía pública Vial 6, según plano nº 7. No presentarán en su conjunto un desarrollo longitudinal superior al 25% del frente lateral Este de la parcela hacia la calle para preservar la dotación de aparcamiento público prevista en la misma. La vialidad interior y la accesibilidad interna a cada subparcela y/o módulo edificatorio se fijarán en el Estudio de Detalle.

### **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- ▶ Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.
- ▶ Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- ▶ Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.

- ▶ Disposición, en su caso, en el interior de la parcela del centro de transformación y la red de distribución necesarios para el suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las diferentes subparcelas.
- ▶ Disposición, en su caso, de pasillos libres de evacuación ante incendios.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela L en su conjunto será de 220 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle y, en su caso, distribuidas entre las diferentes subparcelas y/o calles interiores previstas.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela L, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela L se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o pabellones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de

cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas, la disposición, en su caso, de pasillos libres de evacuación ante incendios y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo, en el caso de previsión de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión a las subparcelas, la disposición del centro, o centros de transformación necesarios en el interior de la parcela y su correspondiente red de distribución en baja hasta las diferentes subparcelas, como obras de urbanización interior a financiar por cuenta de la parcela.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA M**

### • **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela M corresponde a dos plataformas horizontales colindantes dispuestas respectivamente a las rasantes aproximadas +106 y +113. El desnivel de 7 metros existente entre ellas se absorbe mediante un muro de contención vertical a construir como parte de la urbanización general para su integración posterior como parte de la edificación.

La parcela queda situada en el extremo SE del polígono, a media ladera, encima del Centro de Transporte de Zubieta, apoyada en el Vial 6 como calle superior.

La parcela presenta una forma irregular, sensiblemente rectangular, de aproximadamente 115 m. de largo y 55 a 70 m. de ancho, con una superficie de 6.876 m<sup>2</sup>.

En la parcela M se prevé la implantación de un bloque edificatorio de doble altura rectangular de 110 m. x 30 m., con 3.300 m<sup>2</sup> de ocupación en planta.

Los accesos se resuelven desde dos calles laterales, con 7 metros de diferencia de rasante entre ellas, a lo largo de las que se disponen dos franjas de antepuertas corridas de aparcamiento y acceso directo a las dos plantas principales de la edificación.

En el interior de cada planta se podrá disponer una superficie de entreplanta.

En el Plan Parcial se plantea indicativamente una alternativa de posible subdivisión edificatoria, con 2 plantas de 10 módulos iguales de 330 m<sup>2</sup> (30 m. x 11 m.) por planta\*.

Se podrán disponer otras soluciones de ordenación y/o subdivisión edificatoria siempre que se ajusten a la normativa de la presente ficha urbanística.

Para regular la ordenación edificatoria de la parcela y su subdivisión modular se exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle.

### • **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA EDIFICATORIA**

**USOS :** "b.10. Uso Industrial".

---

\* 429 m<sup>2</sup> t.e. por módulo. 330 m<sup>2</sup> en planta principal + 99 m<sup>2</sup> en entreplanta.

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos industriales, en todas las categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
- b) Usos compatibles o admisibles:
  - \* Usos terciarios.
    - Usos comerciales de 1ª y 2ª categoría.
    - Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
    - Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
  - \* Uso de aparcamiento.
  - \* Uso de equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :**

Superficie máxima edificable en planta baja: 3.300 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 8.580 m<sup>2</sup> (6.600 m<sup>2</sup> t.e. corresponden al conjunto de la superficie principal de las dos plantas, baja y alta, y los 1.980 m<sup>2</sup> t.e. restantes a la superficie edificable en entreplantas en el interior de las mismas).

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 3.300 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA :** Parcela única indivisible. Se admite en la edificación un nº máximo de 24 subdivisiones modulares, 12 módulos por planta. Cada subdivisión modular presentará un mínimo de 350 m<sup>2</sup> t.e., con un frente mínimo de fachada a calle de 9 metros.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** Las rasantes generales de explanación de la parcela se prevén a las cotas aproximadas +106 para la plataforma inferior y +113 para la plataforma superior, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

En la edificación de la parcela M se prevé un perfil de dos plantas con acceso viario a doble altura, a la planta inferior desde la cota +106 y a la planta superior desde la cota +113. En ambas plantas se podrán disponer entreplantas. La altura de cornisa del conjunto del edificio se dispondrá de forma homogénea con una altura máxima de 15 metros desde la rasante de la plataforma inferior.

**SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.  
**ACCESOS RODADOS :** Los accesos rodados se dispondrán desde las calles laterales, según plano nº 7.

## **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

El muro principal necesario para la configuración de las dos plataformas de la parcela y las escaleras laterales constituyen elementos de la urbanización general que deberán definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización de forma previa al desarrollo edificatorio de la parcela.

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento del conjunto del espacio libre no edificado, regulando los accesos a los módulos y definiendo los aparcamientos.
- Ordenación y tratamiento del conjunto de las redes interiores de acometida a cada módulo de las infraestructuras de servicio y emplazamiento de los cuartos de contadores.

Todas estas obras de urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del polígono, previstas como tales en el Proyecto de Urbanización.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela M en su conjunto será de 80 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela M, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la subdivisión modular de la edificación se requerirá en la Parcela M la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria, la configuración de la subdivisión modular, la disposición de los accesos y aparcamientos en las franjas de antepuertas, las rasantes de la urbanización interna, la ordenación de las redes de servicios y la disposición, en su caso, de los cuartos de contadores y de la planta de sótano y su acceso.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de la parcela la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Edificación, con un estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio en el subsuelo de las franjas de antepuertas.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA N**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela N corresponde a una explanación horizontal, de forma sensiblemente rectangular (85x50 m), de 4.144 m<sup>2</sup> de superficie, dispuesta a la rasante aproximada +78 a media ladera en el frente exterior Este del polígono hacia el valle del Oria.

La parcela N queda apoyada sobre el Vial 5 de acceso al polígono, desde el que se dispondrán los accesos.

Situada en un punto estratégico del polígono, asomada al valle del Oria, la parcela se destina a la acogida preferente de actividades económicas de carácter terciario y comercial.

Para la regulación edificatoria de la parcela y, en su caso, la subdivisión de la misma y las condiciones de edificación interna de cada subparcela se requerirá la ordenación del conjunto de la parcela mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria, la asignación pormenorizada de los usos admisibles, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos de acceso viario, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno, la disposición de los cerramientos perimetrales y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y modular, y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

Se recomienda que dada la especial correspondencia o vinculación formal y espacial que en la ordenación del Plan Parcial se confiere a las edificaciones previstas en las parcelas N y Ñ el desarrollo de las mismas se realice de forma coordinada.

- **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.20 Uso terciario".

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos terciarios y comerciales, en todas las modalidades y categorías compatibles, en función de la

ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Los usos comerciales, de hasta 3ª categoría, requerirán, en su caso, la justificación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

b) Usos admisibles:

\* Industriales: 1ª y 2ª categoría, como usos asimilados a los usos terciarios.

Excepcionalmente, usos industriales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

\* Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.

\* Aparcamiento.

\* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :**

Superficie máxima edificable en planta baja: 2.000 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.600 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 2.000 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA:** Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela N en un nº máximo de 2 subparcelas y módulos edificatorios. Cada subdivisión de subparcela presentará un mínimo de 1.600 m<sup>2</sup> de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 32 metros, y cada subdivisión de módulo edificatorio presentará una dimensión mínima de 200 m<sup>2</sup> t.e.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTES :** La explanación principal de la parcela se dispone a la rasante aproximada +78, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO :** Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer plantas de sótano bajo la parte de la parcela edificable en altura.

**ALTURA MÁXIMA :** 13 metros desde la rasante de explanación de la parcela.

**SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- ▶ Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.

- ▶ Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- ▶ Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela N será de 36 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Estudio de Detalle.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela N, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la ordenación edificatoria unitaria, o la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela N se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria unitaria y, en su caso, la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria, la asignación pormenorizada de los usos admisibles, la disposición de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos de acceso viario, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno, la disposición de los cerramientos perimetrales, y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su

acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Ñ**

### • **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela Ñ corresponde a una explanación sensiblemente horizontal, de forma irregular alargada, aproximadamente 100x50 m, de 4.904 m<sup>2</sup> de superficie, dispuesta a la rasante aproximada + 78.

La parcela Ñ queda apoyada sobre el Vial 5 de acceso principal al polígono, desde el que se disponen los puntos de acceso al interior de la parcela.

Situada en un punto estratégico del polígono, asomada al valle del Oria, la parcela se destina a la acogida preferente de actividades económicas de carácter terciario y comercial.

Para la regulación edificatoria de la parcela y, en su caso, la subdivisión de la misma y las condiciones de edificación interna de cada subparcela, se requerirá la ordenación del conjunto de la parcela mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria, la asignación pormenorizada de los usos admisibles, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos de acceso viario, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno, la disposición de los cerramientos perimetrales y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y modular, y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

Se recomienda que dada la especial correspondencia o vinculación formal y espacial que en la ordenación del Plan Parcial se confiere a las edificaciones previstas en las parcelas N y Ñ el desarrollo de las mismas se realice de forma coordinada.

### • **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.20 Uso terciario".

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos terciarios y comerciales, en todas las modalidades y categorías compatibles, en función de la

ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Los usos comerciales, de hasta 3ª categoría, requerirán, en su caso, la justificación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

b) Usos admisibles:

\* Industriales: 1ª y 2ª categoría, como usos asimilados a los usos terciarios.

Excepcionalmente, usos industriales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

\* Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.

\* Aparcamiento.

\* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :**

Superficie máxima edificable en planta baja: 2.000 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.600 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 2.000 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA:** Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela Ñ en un nº máximo de 2 subparcelas y 16 módulos edificatorios. Cada subdivisión de subparcela presentará un mínimo de 1.600 m<sup>2</sup> de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 32 metros, y cada subdivisión de módulo edificatorio presentará una dimensión mínima de 200 m<sup>2</sup> t.e.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTES :** La explanación principal de la parcela se dispone a la rasante aproximada +78, según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO :** Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer plantas de sótano bajo la parte de la parcela edificable en altura.

**ALTURA MÁXIMA :** 13 metros desde la rasante de explanación de la parcela.

**SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

El muro lindante con el Vial 7 necesario para la configuración de la plataforma de la parcela constituye un elemento de la urbanización general que deberá definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización de forma previa al desarrollo edificatorio de la parcela.

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- ▶ Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.
- ▶ Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- ▶ Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela Ñ será de 40 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Estudio de Detalle y, en su caso, distribuidas entre los diferentes subparcelas previstas.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela Ñ, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Para regular la ordenación edificatoria unitaria, o la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela Ñ se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria unitaria y, en su caso, la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria, la asignación pormenorizada de los usos

admisibles, la disposición de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos de acceso viario, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno, la disposición de los cerramientos perimetrales, y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA O**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela O corresponde a una explanación sensiblemente horizontal, de forma irregular, aproximadamente triangular, de 4.817 m<sup>2</sup> de superficie, dispuesta entre las rasantes aproximadas +87/89. Los muros verticales de contención de tierras necesarios, en su caso, para resolver la diferencia de rasantes perimetral con la urbanización exterior se considerarán parte de la urbanización interna particular de la parcela.

La parcela O queda situada junto a la glorieta prevista para resolver el encuentro entre el Vial 5 de acceso y los dos viales paralelos, Viales 2 y 3, de servicio al conjunto de las parcelas enclavada en la zona central del polígono.

Situada en un punto estratégico del polígono, en la glorieta de distribución viaria, la parcela se destina a la acogida preferente de actividades económicas de carácter terciario y comercial.

Se recomienda que dada la especial correspondencia o vinculación formal y espacial que en la ordenación del Plan Parcial se confiere a las edificaciones previstas en las parcelas O, P y S el desarrollo de las mismas se realice de forma coordinada.

- **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.20 Uso terciario".

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos terciarios y comerciales, en todas las modalidades y categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Los usos comerciales, de hasta 3ª categoría, requerirán, en su caso, la justificación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

- b) Usos admisibles:
- \* Industriales: 1ª y 2ª categoría, como usos asimilados a los usos terciarios.  
Excepcionalmente, usos industriales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.
  - \* Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.
  - \* Aparcamiento.
  - \* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
- c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 2.000 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.600 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 2.000 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y EDIFICATORIA:** Parcela única indivisible, con posibilidad de subdivisión interna de la edificación en un número máximo de 10 módulos o locales independientes. La dimensión mínima de cada módulo será de 200 m<sup>2</sup> t.e.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

- RASANTES :** La explanación principal de la parcela se dispone entre las cotas +87 a +89, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.
- ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8.
- PERFIL EDIFICATORIO :** Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer plantas de sótano bajo la parte de la parcela edificable en altura.
- ALTURA MÁXIMA :** 13 metros desde la rasante de explanación de la parcela.
- SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

El muro lindante con el Vial 5 necesario para la configuración de la plataforma de la parcela constituye un elemento de la urbanización general que deberá definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización de forma previa al desarrollo edificatorio de la parcela.

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento del conjunto del espacio libre no edificado, regulando los accesos a los módulos y definiendo los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Ordenación y tratamiento del conjunto de las redes interiores de acometida a cada módulo de las infraestructuras de servicio y emplazamiento, en su caso, de los cuartos de contadores.

Todas estas obras de urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del polígono, previstas como tales en el Proyecto de Urbanización.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela O será de 40 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela O, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Redacción y aprobación de un Proyecto de Edificación unitario para el conjunto de la parcela, con urbanización complementaria.
- ▶ Se recomienda que dada la especial correspondencia o vinculación formal y espacial que en la ordenación del Plan Parcial se confiere a las edificaciones previstas en las parcelas O, P y S, el desarrollo de las mismas se realice de forma coordinada.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA P**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela P corresponde a una explanación horizontal, de forma sensiblemente rectangular, 50 m. x 38 m., y de 1.963 m<sup>2</sup> de superficie. Situada en un punto estratégico del polígono la parcela se destina a la acogida de un edificio adscrito a usos terciarios y comerciales y una plaza de aparcamiento.

La parcela P queda situada junto a la glorieta prevista para resolver el encuentro entre el vial de acceso que discurre por el frente Este del polígono y los dos viales paralelos de servicio que dan acceso al conjunto de las parcelas enclavada en la zona central del mismo. Se dispone a la cota media aproximada +85/+86 y queda configurada en sus lados SO y SE por muros verticales de contención de tierras dispuestos para resolver la diferencia de rasantes perimetral con las plataformas exteriores previstas en la ordenación. Los muros a construir como parte de la urbanización general quedarán integrados posteriormente en el edificio que se construya en la parcela.

- **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.20 Uso terciario".

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos terciarios y comerciales, en todas las modalidades y categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.  
Los usos comerciales de categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>, requerirán, en su caso, la justificación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

- b) Usos admisibles:
- \* Industriales: 1ª y 2ª categoría, como usos asimilados a los usos terciarios.  
Excepcionalmente, usos industriales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.
  - \* Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.
  - \* Aparcamiento.
  - \* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
- c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 1.000 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.000 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 2.000 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y EDIFICATORIA:** Parcela única indivisible, con posibilidad de subdivisión interna de la edificación en un número máximo de 15 módulos o locales independientes. La dimensión mínima de cada módulo será de 100 m<sup>2</sup> t.e.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

- RASANTES :** La rasante media general de explanación horizontal de la parcela se dispone la cota +85/+86, según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.
- ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.
- PERFIL EDIFICATORIO :** Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer plantas de sótano bajo la parte de la parcela edificable en altura.
- ALTURA MÁXIMA :** 13 metros desde la rasante de explanación de la calle inferior (+85/+86).
- SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

El muro perimetral necesario para la configuración de la plataforma de la parcela constituye un elemento de la urbanización general que deberá definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización de forma previa al desarrollo edificatorio de la parcela.

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento del conjunto del espacio libre no edificado, regulando el acceso y definiendo el aparcamiento en el lado de encuentro con la parcela G.
- Ordenación y tratamiento del conjunto de las redes interiores de acometida a cada módulo de las infraestructuras de servicio y emplazamiento, en su caso, de los cuartos de contadores.

Todas estas obras de urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del polígono, previstas como tales en el Proyecto de Urbanización.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela P será de 32 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela P, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Redacción y aprobación de un Proyecto de Edificación unitario para el conjunto de la parcela, con urbanización complementaria.
- ▶ Se recomienda que dada la especial correspondencia o vinculación formal y espacial que en la ordenación del Plan Parcial se confiere a las edificaciones previstas en las parcelas P, O y S, el desarrollo de las mismas se realice de forma coordinada.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Q**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela Q corresponde a una explanación horizontal, de forma sensiblemente rectangular, 50 m. x 38 m., y de 1.963 m<sup>2</sup> de superficie. Situada en un punto estratégico del polígono la parcela se destina a la acogida de un edificio adscrito a usos terciarios y comerciales y una plazoleta adjunta de aparcamiento.

La parcela Q queda situada junto a la glorieta prevista para resolver el encuentro entre el vial principal de acceso y los dos viales paralelos de servicio que dan acceso al conjunto de las parcelas enclavada en la zona central del polígono. Se dispone a la cota media aproximada +85/+87 y queda configurada en sus lados NO y SO por muros verticales de contención de tierras dispuestos para resolver la diferencia de rasantes perimetral con las plataformas exteriores previstas en la ordenación. Los muros a construir como parte de la urbanización general quedarán integrados posteriormente en el edificio que se construya en la parcela.

- **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.20 Uso terciario".

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos terciarios y comerciales, en todas las modalidades y categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Los usos comerciales de categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>, requerirán, en su caso, la justificación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

- b) Usos admisibles:

\* Industriales: 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categoría, como usos asimilados a los usos terciarios.

Excepcionalmente, usos industriales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

- \* Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.
  - \* Aparcamiento.
  - \* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
- c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 1.000 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.000 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 2.000 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y EDIFICATORIA:** Parcela única indivisible, con posibilidad de subdivisión interna de la edificación en un número máximo de 15 módulos o locales independientes. La dimensión mínima de cada módulo será de 100 m<sup>2</sup> t.e.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

- RASANTES :** La rasante media general de explanación horizontal de la parcela se dispone la cota +85/+87, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.
- ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8.
- PERFIL EDIFICATORIO :** Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer plantas de sótano bajo la parte de la parcela edificable en altura.
- ALTURA MÁXIMA :** 13 metros desde la rasante de explanación de la calle inferior (+85).
- SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

El muro perimetral necesario para la configuración de la plataforma de la parcela constituye un elemento de la urbanización general que deberá definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización de forma previa al desarrollo edificatorio de la parcela.

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento del conjunto del espacio libre no edificado, regulando el acceso y definiendo el aparcamiento en el lado de encuentro con la parcela F.
- Ordenación y tratamiento del conjunto de las redes interiores de acometida a cada módulo de las infraestructuras de servicio y emplazamiento, en su caso, de los cuartos de contadores.

Todas estas obras de urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del polígono, previstas como tales en el Proyecto de Urbanización.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela Q será de 32 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela Q, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Redacción y aprobación de un Proyecto de Edificación unitario para el conjunto de la parcela, con urbanización complementaria.
- ▶ Se recomienda que dada la especial correspondencia o vinculación formal y espacial que en la ordenación del Plan Parcial se confiere a las edificaciones previstas en las parcelas Q y R, el desarrollo de las mismas se realice de forma conjunta o coordinada.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA R**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela R corresponde a una explanación horizontal, de forma sensiblemente rectangular, 50 m. x 38 m., y de 1.963 m<sup>2</sup> de superficie. Situada en un punto estratégico del polígono la parcela se destina a la acogida de un edificio adscrito a usos terciarios y comerciales y una plazoleta adjunta de aparcamiento.

La parcela R queda situada junto a la glorieta prevista para resolver el encuentro entre el vial principal de acceso y los dos viales paralelos de servicio que dan acceso al conjunto de las parcelas enclavada en la zona central del polígono. Se dispone a la cota media aproximada +85/+87 y queda configurada en sus lados SO y SE por muros verticales de contención de tierras dispuestos para resolver la diferencia de rasantes perimetral con las plataformas exteriores previstas en la ordenación. Los muros a construir como parte de la urbanización general quedarán integrados posteriormente en el edificio que se construya en la parcela.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.20 Uso terciario".

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos terciarios y comerciales, en todas las modalidades y categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Los usos comerciales de categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>, requerirán, en su caso, la justificación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

- b) Usos admisibles:
- \* Industriales: 1ª y 2ª categoría, como usos asimilados a los usos terciarios.  
Excepcionalmente, usos industriales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.
  - \* Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.
  - \* Aparcamiento.
  - \* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
- c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 1.000 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.000 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 2.000 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y EDIFICATORIA:** Parcela única indivisible, con posibilidad de subdivisión interna de la edificación en un número máximo de 15 módulos o locales independientes. La dimensión mínima de cada módulo será de 100 m<sup>2</sup> t.e.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTES :** La rasante media general de explanación horizontal de la parcela se dispone la cota +85/+87, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO :** Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer plantas de sótano bajo la parte de la parcela edificable en altura.

**ALTURA MÁXIMA :** 13 metros desde la rasante de explanación de la calle inferior (+85).

**SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

El muro perimetral necesario para la configuración de la plataforma de la parcela constituye un elemento de la urbanización general que deberá definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización de forma previa al desarrollo edificatorio de la parcela.

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento del conjunto del espacio libre no edificado, regulando el acceso y definiendo el aparcamiento en el lado de encuentro con la parcela B.
- Ordenación y tratamiento del conjunto de las redes interiores de acometida a cada módulo de las infraestructuras de servicio y emplazamiento, en su caso, de los cuartos de contadores.

Todas estas obras de urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del polígono, previstas como tales en el Proyecto de Urbanización.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela R será de 32 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela R, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Redacción y aprobación de un Proyecto de Edificación unitario para el conjunto de la parcela, con urbanización complementaria.
- ▶ Se recomienda que dada la especial correspondencia o vinculación formal y espacial que en la ordenación del Plan Parcial se confiere a las edificaciones previstas en las parcelas R y Q, el desarrollo de las mismas se realice de forma conjunta o coordinada.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA S**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela S corresponde a una explanación sensiblemente horizontal, de forma irregular de 3.179 m<sup>2</sup> de superficie, dispuesta entre las rasantes aproximadas +85/86. Situada en un punto estratégico del polígono, en la glorieta de distribución viaria, la parcela se destina a usos terciarios, con carácter de equipamiento comercial.

La parcela S queda situada junto a la glorieta prevista para resolver el encuentro entre el Vial 5 de acceso y los dos viales paralelos, Viales 2 y 3, de servicio al conjunto de las parcelas enclavada en la zona central del polígono.

Los muros verticales que se dispongan, en su caso, para resolver la diferencia de rasantes perimetral con la urbanización exterior se considerarán parte de la urbanización interna particular de la parcela.

Se recomienda que dada la especial correspondencia o vinculación formal y espacial que en la ordenación del Plan Parcial se confiere a las edificaciones previstas en las parcelas S, O y P el desarrollo de las mismas se realice de forma coordinada.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.20 Uso terciario". Con carácter preferente de equipamiento comercial.

Parcela destinada a la implantación de un edificio de equipamiento de carácter comercial, y un espacio libre complementario de acceso y aparcamiento, de titularidad pública o privada.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos terciarios y comerciales, en todas las modalidades y categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Los usos comerciales de categorías 3ª y 4ª, requerirán, en su caso, la justificación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

b) Usos admisibles:

- \* Industriales: 1ª y 2ª categoría, como usos asimilados a los usos terciarios.

Excepcionalmente, usos industriales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

- \* Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.

- \* Aparcamiento.

- \* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 1.250 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.600 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 2.000 m<sup>2</sup>

### **SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA:** Parcela única indivisible, con posibilidad de subdivisión interna de la edificación en un número máximo de 10 módulos o locales independientes. La dimensión mínima de cada módulo será de 200 m<sup>2</sup> t.e.

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTES :** La explanación principal de la parcela se dispone la cota +85, según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO :** Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer plantas de sótano bajo la parte de la parcela edificable en altura, destinadas exclusivamente a aparcamiento y elementos de acceso y servicios técnicos del edificio.

**ALTURA MÁXIMA :** 13 metros desde la rasante de explanación de la parcela

**SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

De forma complementaria al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela.

Los muros de contención perimetrales que se dispongan, en su caso, para la resolución de las diferencias de rasante entre la explanación interior de la parcela y la urbanización general exterior formarán parte de las obras de urbanización interior.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela S será de 40 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela S, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en

la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Redacción y aprobación de un Proyecto de Edificación unitario para el conjunto de la parcela, con urbanización complementaria.
- ▶ Se recomienda que dada la especial correspondencia o vinculación formal y espacial que en la ordenación del Plan Parcial se confiere a las edificaciones previstas en las parcelas S, O y P, el desarrollo de las mismas se realice de forma conjunta o coordinada.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA T**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela T corresponde a una explanación horizontal dispuesta en la parte baja del encuentro de la ladera del monte con la zona de rellenos colindante a la glorieta superior prevista en el tramo superior del vial principal de acceso a Eskuzaitzeta y Arzabaleta.

La parcela se habilita como un área de 3.185 m<sup>2</sup> de superficie, apropiada para la acogida de un edificio de usos terciarios, con carácter de equipamiento comercial (hostelería o similar) con una dotación interna de aparcamiento y zonas verdes de estancia.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "b.20 Uso Terciario". Con carácter preferente de equipamiento comercial.

Parcela destinada a la implantación de un edificio de equipamiento de carácter comercial (hostelería o similar), y un espacio libre complementario de acceso y aparcamiento, de titularidad pública o privada.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

a) Usos característicos: usos terciarios y comerciales, en todas las modalidades y categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Los usos comerciales de categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>, requerirán, en su caso, la justificación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

- b) Usos admisibles:
- \* Industriales: 1ª y 2ª categoría, como usos asimilados a los usos terciarios.  
Excepcionalmente, usos industriales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.
  - \* Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.
  - \* Aparcamiento.
  - \* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
- c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 500 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 1.250 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 500 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y EDIFICATORIA:** Parcela única indivisible.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTES :** La rasante aproximada de explanación de la parte central edificatoria de la parcela se prevé a la cota +103, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO :** Planta baja de acceso y hasta dos plantas altas, con posibilidad de disponer planta de sótano bajo la parte de la parcela edificable en altura.

**ALTURA MÁXIMA :** 10 metros desde la rasante de explanación de la zona baja de la parcela (+103).

**SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

Se prevé la disposición de una zona libre destinada a aparcamiento en el interior de la parcela.

De forma complementaria al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela.

• **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela T será de 15 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela T, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Redacción y aprobación de un Proyecto de Edificación unitario para el conjunto de la parcela, con urbanización complementaria.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA U**

### **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela U corresponde a la parte inscrita dentro de los límites del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" de la plataforma horizontal generada a la cota aproximada +63 mediante el desmonte del promontorio situado en el extremo SO. de las instalaciones deportivas de la Real Sociedad en Zubieta (A.U. "ZU.03 KATANBIDE" "ZU.03.2 Real Sociedad"), promontorio que se prevé excavar para resolver el paso del Vial 1 y la disposición de una glorieta de interconexión viaria. La parcela U, que presenta una superficie neta de 4.880 m<sup>2</sup>, se complementa con la plataforma colindante obtenida a la misma rasante +63 mediante la excavación de la parte del promontorio inscrita en la "ZU.03.2 Real Sociedad", de la que se obtiene otros 3.400 m<sup>2</sup> de plataforma horizontal, configurándose en su conjunto una parcela horizontal de 8.280 m<sup>2</sup> de superficie neta total.

La parcela U dispone de acceso viario directo desde la glorieta prevista sobre el Vial 1 y posibilita, así mismo, la apertura de un nuevo acceso viario directo a la zona superior de las instalaciones deportivas de la Real Sociedad.

Situada en un punto estratégico del polígono, la parcela se adscribe al uso terciario, con carácter de equipamiento comercial y/o deportivo.

### **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA\***

**USOS :** "b.20 Uso Terciario", con carácter preferente de equipamiento comercial y/o deportivo.

Parcela destinada a la implantación de un edificio de equipamiento de carácter comercial, hostelero y/o deportivo y un espacio libre complementario de acceso y aparcamiento, de titularidad pública o privada.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos terciarios y comerciales, en todas las modalidades y categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de

---

\* Condiciones asignadas exclusivamente a la parcela U inscrita en la A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", a compatibilizar con la ordenación urbanística del extremo SO. del subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad".

Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Los usos comerciales de categorías 3ª y 4ª, requerirán, en su caso, la justificación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

b) Usos admisibles:

\* Industriales: 1ª y 2ª categoría, como usos asimilados a los usos terciarios.

Excepcionalmente, usos industriales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

\* Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.

\* Aparcamiento.

\* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 1.250 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 1.600 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 2.000 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA:** Parcela única indivisible, a la que se debe añadir, además, para su configuración unitaria, la parte de nueva explanación a la rasante +63 a general en el extremo SO del subámbito colindante "ZU.03.2 Real Sociedad".

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN\***

**RASANTES :** La rasante general de explanación horizontal de la parcela se dispone la cota aproximada +63, según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO :** Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer planta de sótano bajo la parte de la parcela edificable en altura.

**ALTURA MÁXIMA :** 13 metros desde la rasante de explanación de la parcela.

**SÓTANOS :** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

De forma complementaria al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela.

• **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela U será de 50 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación.

\* Condiciones asignadas exclusivamente a la parcela U inscrita en la A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", a compatibilizar con la ordenación urbanística del extremo SO. del subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad".

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela U, en las proporciones previstas en el Artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Redacción y aprobación de un Proyecto de Edificación unitario para el conjunto de la parcela, con urbanización complementaria.
- ▶ Se recomienda que dada la complementariedad funcional que se genera entre la parcela U y el extremo SO del subámbito colindante "ZU.03.2 Real Sociedad" se arbitre una fórmula de ordenación urbanística conjunta y vinculada de estos dos ámbitos.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA V**

### **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela V corresponde a una plataforma sensiblemente horizontal dispuesta entre las rasantes +83 a +84 en el extremo NO del polígono sobre el gran relleno previsto en el fondo de la vaguada de Katanbide, apoyada sobre el vial interno de servicio, Vial 8. Presenta forma trapezoidal irregular con una superficie de 10.537 m<sup>2</sup>.

Situada en un punto estratégico del polígono, la parcela se destina a la acogida de instalaciones propias del sistema comunitario de equipamiento social, de titularidad pública.

Dada la dimensión de la parcela se prevé su posible subdivisión en subparcelas en función de las necesidades de la demanda. Las diferentes subparcelas deberán ir apoyadas en una calle lateral interior a disponer desde el punto de acceso previsto en el Vial 8.

Para la regulación, en su caso, de la subdivisión de la parcela y las condiciones de edificación interna de cada subparcela se requerirá la ordenación del conjunto de la misma mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de usos, la disposición, en su caso, de la calle interior de servicio, la distribución de los puntos interiores de acceso viario a las diferentes subparcelas y/o instalaciones, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

### **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "g.00 Uso Equipamiento Comunitario". Usos sociales y restantes usos de equipamiento comunitario contemplados en el artículo 9.6 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Parcela destinada a la implantación de un edificio de equipamiento comunitario y un espacio libre complementario de acceso y aparcamiento de titularidad pública.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos sociales y restantes usos de equipamiento comunitario contemplados en el artículo 9.6 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
- b) Usos compatibles o admisibles:
  - \* Usos de espacios libres.
  - \* Uso de aparcamiento. En el caso de disponerse en el edificio una planta de sótano o semisótano ésta sólo se podrá destinar a aparcamiento y elementos de accesos y servicios técnicos del edificio.
  - \* Usos de infraestructuras de servicios urbanos.
  - \* Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos del equipamiento comunitario de la parcela y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso de equipamiento comunitario de la parcela.
  - \* Otros usos compatibles y/o al servicio de los objetivos planteados en la zona. Se incluyen entre ellos, con carácter excepcional y previa justificación de la conveniencia de su implantación, los usos terciarios en las modalidades y condiciones establecidas en el Plan General.
- c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 4.000 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 4.000 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 2.000 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA:** Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela V en un n<sup>o</sup> máximo de 5 subparcelas. Cada subparcela presentará un mínimo de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie neta en planta.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** La rasante general de explanación de la parcela se prevé entre las cotas aproximadas +83 a +84 según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

El perfil edificatorio máximo será de planta baja y dos plantas altas, con una altura máxima de la edificación de 10 metros desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer hasta 12 metros.

**SÓTANOS:** Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

**ACCESOS RODADOS :** El acceso rodado a la parcela Vial 8, según plano n<sup>o</sup> 7. En su caso, la vialidad interior y la accesibilidad interna a cada subparcela se fijarán en el Estudio de Detalle.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

En el Proyecto de Edificación o, en su caso, en el Estudio de Detalle se definirán específicamente los elementos de la urbanización interior:

- ▶ Regulación de los accesos, los aparcamientos interiores, los cierres exteriores de parcela y, en su caso, las calles interiores de acceso a subparcelas.
- ▶ Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.

- ▶ Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes de servicio generales exteriores.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :**

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela V en su conjunto será de 80 plazas, debiendo quedar éstas convenientemente distribuidas, en su caso, en el Estudio de Detalle entre las diferentes subparcelas y/o calles interiores previstas.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Redacción y aprobación de un Proyecto de Edificación unitario para el conjunto de la parcela, con urbanización complementaria, o, en caso de subdivisión parcelaria elaboración de un Estudio de Detalle.

En el Estudio de Detalle se establecerá, en su caso, la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria de cada subparcela, la asignación pormenorizada de los usos admisibles en cada subparcela, la disposición de calles interiores de servicio, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos perimetrales de las diferentes subparcelas y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

- ▶ Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
  
- ▶ Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA W**

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela W corresponde a una explanación horizontal, de forma sensiblemente rectangular, 80 m. x 55 m., de 4.362 m<sup>2</sup> de superficie. La parcela se destina a la acogida de una subestación eléctrica adscrita al sistema de infraestructura de servicios.

La parcela W, situada a la cota +92/+93 en el lado NO del polígono, bajo el collado de Letabide, dispone de acceso rodado desde el Vial 4. Por su localización en un lateral del polígono resulta adecuada para su acometida con una línea eléctrica aérea periférica que no condicione el desarrollo edificatorio de las restantes parcelas.

- **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "h.00 Infraestructura de servicios".

Parcela destinada a la implantación de una subestación eléctrica para resolver el suministro al polígono y a la zona colindante de Arzabaleta.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios.
- b) Usos compatibles o admisibles : usos auxiliares de los característicos.
- c) Usos prohibidos: los no autorizados de forma expresa.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 2.800 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 2.800 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 0 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA:** Parcela única indivisible.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTES :** La rasante media general de explanación horizontal de la parcela se dispone entre las cotas +92 y +93, según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

**PERFIL EDIFICATORIO :** Planta baja.

**ALTURA MÁXIMA :** 10 metros desde la rasante de explanación.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

De forma complementaria al Proyecto de Subestación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela en el que se establezcan sus condiciones de cerramiento perimetral.

• **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela W será de 15 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Subestación.

• **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

▶ Redacción y aprobación de un Proyecto unitario para el conjunto de la Instalación, con urbanización complementaria.

**SERVIDUMBRES :** ▶ Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA X**

### • **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela X corresponde a una gran explanación sensiblemente horizontal, con abancalamientos horizontales dispuestos entre las rasantes perimetrales exteriores +108, en el lado NE, y +118, en el lado SO. De forma sensiblemente rectangular, 340 m. x 500/560 m. Se completa con un perímetro circundante exterior de desmontes y terraplenes, presentando una superficie total de 287.572 m<sup>2</sup>. Situada en un punto estratégico y dominante de AU "ZU.08 Eskuzaitzeta" la parcela se destina a la acogida del nuevo centro penitenciario de Gipuzkoa y queda inscrita dentro del ámbito urbanístico específico Sistema General "G.00/ZU.08-Equipamiento Comunitario".

A la parcela X se accede por su frente NO, a la rasante aproximada +115, a través del Vial 9, que asciende desde la Glorieta 4 dispuesta a la cota +102. El Vial 9 se contemplará en el Proyecto de Urbanización como parte de la urbanización general.

El borde perimetral SO de la parcela X presentará una servidumbre de vuelo y de colocación de torretas de apoyo para el paso de una línea eléctrica aérea de 132 Kv. de acometida a la nueva subestación eléctrica prevista en la parcela W.

### • **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "g.00 Uso Equipamiento Comunitario".

Parcela destinada a la implantación del nuevo centro penitenciario de Gipuzkoa.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos propios del equipamiento penitenciario.
- b) Usos compatibles o admisibles: Usos auxiliares de los característicos.
- c) Usos prohibidos: los usos no auxiliares de los característicos del equipamiento penitenciario.

- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: 40.000 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 90.000 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 10.000 m<sup>2</sup>

**SUBDIVISIÓN PARCELARIA :**

Parcela unitaria indivisible.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**RASANTES :** Las rasantes de las explanaciones horizontales centrales de la parcela se disponen entre las cotas +108 a +120, según lo dispuesto en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8.

**ALINEACIONES :** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n<sup>os</sup> 6, 7 y 8. Así mismo se indica en dichos planos la alineación límite exterior del suelo ocupable con instalaciones de cerramiento perimetral, elementos de vigilancia, muros y caminos de ronda, aparcamientos, etc...

**PERFIL EDIFICATORIO :** Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer plantas de sótano o semisótano bajo la parte de la parcela edificable en altura.

**ALTURA MÁXIMA :** 13 metros desde las rasantes de explanación interiores, salvo elementos puntuales que requieran mayor altura.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

De forma complementaria al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela.

El vial de acceso desde la Glorieta 4 hasta la plataforma explanada del Centro Penitenciario, Vial 9, aunque se inscribe en el interior de la parcela X se configura como un elemento

de la urbanización general que deberá definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :**

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela X será de 300 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Redacción y aprobación de un Proyecto de Edificación unitario para el conjunto de la parcela, con urbanización complementaria.

**SERVIDUMBRES :**

- ▶ Servidumbre de vuelo y colocación de torretas de apoyo a lo largo del borde perimetral SO de la parcela para el paso de una línea eléctrica aérea de 132 Kv. de acometida a la nueva subestación eléctrica prevista en la parcela W.
- ▶ Otras servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Y**

### **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La parcela Y corresponde a una explanación horizontal, de forma curva, estrecha y alargada, 82 m. x 10 m., de 825 m<sup>2</sup> de superficie. La parcela se configura específicamente con la finalidad exclusiva de posibilitar la disposición de una zona de aparcamiento para camiones en la estación de servicio colindante.

La parcela Y, situada a la cota aproximada +32, coincidiendo con la rasante de la estación de servicio colindante hoy existente, se generará posibilitando la configuración de una parcela privada que, en su caso, pueda ser objeto de agrupación con la parcela colindante.

### **CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**USOS :** "e.40 Aparcamiento".

Parcela destinada a uso de aparcamiento de camiones, como zona libre incorporada a la estación de servicio colindante.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Uso característico: uso de aparcamiento en superficie.
- b) Usos compatibles o admisibles: zonas libres auxiliares.
- c) Usos prohibidos: los no autorizados de forma expresa.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**OCUPACIÓN :** Superficie máxima edificable en planta baja: No se asigna

#### **EDIFICABILIDAD SOBRE**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: No se asigna

#### **EDIFICABILIDAD BAJO**

**RASANTE :** Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: No se asigna

#### **SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**Y EDIFICATORIA:** Parcela única indivisible, que, en su caso, podrá ser objeto de agrupación con la parcela colindante de referencia catastral JZ46019.

- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

**RASANTE :** La rasante de la parcela se dispone a la cota +32, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :**

Se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela en el que se resuelva su configuración como explanada para el aparcamiento de camiones incorporada a la estación de servicio colindante.

- **DOTACIONES**

**APARCAMIENTO :** La nueva dotación para aparcamiento de camiones configurada en la estación de servicio con la ampliación correspondiente al añadido de la explanación de la parcela Y asciende a 15 plazas.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN :**

- ▶ Redacción y aprobación del Proyecto de Obras de Urbanización como instalación complementaria adscrita a la estación de servicio colindante.

**SERVIDUMBRES :** ▶ Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso subterráneo de infraestructuras generales de servicio.