

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE URBANISMO****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la decimoséptima modificación puntual del plan parcial del sector 6 polígono industrial de Jundiz en Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el pleno del ayuntamiento el día 23 de marzo de 2018 se acordó:

Asunto: aprobación definitiva de la decimoséptima modificación puntual del plan parcial del sector 6 polígono industrial de Jundiz en Vitoria-Gasteiz.

Propuesta de acuerdo

A la vista del proyecto de decimoséptima modificación puntual del plan parcial del sector número 6 polígono industrial de Jundiz en Vitoria-Gasteiz elaborado con fecha enero de 2018 por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, se formulan las siguientes consideraciones:

Resultando que la Revisión del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz califica globalmente y pormenorizadamente los terrenos afectados por la presente modificación, respectivamente, como productivos y ordenanza OR-6 Mantenimiento de la Ordenación del Ámbito 2/22, y se remite al plan parcial del sector número 6 polígono industrial de Jundiz en Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente el 19 de noviembre de 1993 y sus posteriores modificaciones.

Resultando que los objetivos y actuaciones que pretenden desarrollarse mediante el proyecto de decimoséptima modificación puntual del plan parcial del sector número 6 polígono industrial de Jundiz en Vitoria-Gasteiz son los siguientes:

Objetivo: adecuación del plan parcial a la normativa vigente. Actuaciones:

- Adecuarlo a la ley del suelo y urbanismo del País Vasco y a la normativa de accesibilidad.
- Reflejar los sistemas generales incluidos en el plan general de ordenación.
- Recoger la reclasificación de una parcela de servicios urbanos a industria aislada.

Objetivo: actualización del plan parcial y su ordenanza. Actuaciones:

– Corregir algunos errores mecanográficos y/o de redacción de la ordenanza del plan parcial.

– Incorporar los cambios introducidos por las modificaciones previas que no se han recogido en el vigente texto refundido.

– Rehacer los cálculos de edificabilidades que aparecen en la memoria del documento original y que se han visto alterados por algunas de las modificaciones que se han venido aprobando a lo largo de los años.

Objetivo: asimilar la ordenanza a las ordenanzas industriales vigentes en la ciudad consolidada (OR 11, 12 y 13). Actuaciones:

- Extensión de la figura de subdivisión del espacio edificado con mantenimiento de la unidad parcelaria.

- Flexibilización, simplificación y objetivación de la regulación.

- Equiparación de requisitos y limitaciones en materia de plazas de aparcamiento, cierres a linderos, vertidos a la red, ruidos y emisiones de polvo y gases.

Además, de la adecuación del plan parcial a la normativa vigente, se proponen las siguientes novedades:

- La ampliación de la posibilidad de subdivisión del espacio edificado.

- El aumento de la altura de cornisa en los pabellones de almacenamiento.

- La reducción de la exigencia de plazas de aparcamiento.

- La liberación de la obligación de disponer de cierres a lindero.

Resultando que si bien transcurrido el plazo de exposición pública correspondiente a la primera aprobación inicial (realizada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de septiembre de 2017), no se recibió ninguna alegación, desde los servicios técnicos municipales se sugirieron cinco modificaciones en la ordenanza reguladora, que se exponen a continuación.

Con la primera modificación (artículo 52.1 nuevo, 54.1 antiguo) se pretende reflejar con mayor precisión la acomodación de la ordenanza de aplicación en la zona de industria aislada (OR. IA.) a la OR 11, definiendo, tal y como se recoge en el párrafo anterior del mismo artículo, los usos de talleres y almacenes como característicos, y no solo como complementarios del productivo.

La segunda y tercera modificaciones pretenden asimilar mejor a la OR 11 tanto la ordenanza de aplicación a la industria aislada como la que afecta a la subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria (artículos 52.2 nuevo, antiguo 54.2 y 57.2 nuevo, sin correspondencia con la ordenanza original). Para ello se suprime la limitación de superficie a los usos comerciales compatibles para el comercio mayorista y el minorista que precise de grandes superficies de exposición y venta, sin gran afluencia de público, tal y como se contempla actualmente en la OR 11.

La cuarta modificación remite a la OR 11 las condiciones de regulación de parcela en el caso de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria (artículos 57.4 a 57.7 nuevos, sin correspondencia con la ordenanza original) por considerarlo más acorde con el objeto de esta modificación, exceptuando expresamente las parcelas que fueron objeto de subdivisión horizontal del espacio bajo la regulación anterior de la ordenanza del plan parcial de Jundiz, para evitar dejarlas fuera ordenación.

La quinta modificación restituye las parcelas de industria aislada PIA al tipo que tenían asignado antes de la decimoséptima modificación, al objeto de evitar incluir alguna en un tipo diferente al original, para lo que se modifica el artículo 52.0 nuevo, antiguo 54.0.

Resultando que a la vista de estas modificaciones, la Junta de Gobierno Local acordó, el 26 de enero de 2018 realizar una nueva aprobación inicial y sometimiento a exposición pública del expediente.

Resultando que tal acuerdo fue publicado en el BOTHA número 17 de 9 de febrero de 2018 y en el diario El Correo, permaneciendo la documentación integrante de las modificaciones expuestas al público durante el plazo de veinte días, periodo habilitado al efecto en el que se han presentado dos escritos de alegaciones al citado acuerdo de aprobación inicial. La primera ha sido formulada por Matadero Frigorífico de Álava, SA y la segunda por Gasocentro Vitoria, SA.

Resultando que en relación a las referidas alegaciones, el informe técnico elaborado en marzo de 2018 por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del

Departamento municipal de Urbanismo que consta en el expediente propone estimar la alegación formulada por la Sociedad Matadero Frigorífico de Álava, SA y desestimar la alegación formulada por Gasocentro, SA en base al siguiente tenor literal:

La sociedad Matadero Frigorífico de Álava solicita que la parcela PIA-10 (antiguo matadero) sea incluida en el tipo 2 de la relación descrita en el artículo 52 de la ordenanza industrial aislada, en las ordenanzas reguladoras del plan parcial, conforme resultó de la modificación puntual del PGOU referente a la parcela número 3 de la manzana 1030 del polígono industrial de Jundiz, aprobada definitivamente el 29 de octubre de 2010, como se publicó en el BOTHA del siguiente 15 de noviembre.

Comprobada la veracidad de la alegación, se ha incluido la parcela PIA-10 (antiguo matadero) en el tipo 2 de la relación descrita en el artículo 52 de la ordenanza industrial aislada, en las ordenanzas reguladoras del plan parcial, entendiéndose como un error de omisión en el documento aprobado inicialmente.

Así, en el artículo 52 de las ordenanzas reguladoras del plan parcial,

Donde dice:

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

No obstante con la finalidad de regular las condiciones de uso, de parcelas, de ocupación de parcela y de edificación se han establecido los dos siguientes tipos:

Tipo 1. PIA-13, PIA-14, PIA-15, PIA-16, PIA-17, PIA-20, PIA-21, PIA-22, PIA-25, PIA-30, PIA-31, PIA-32, PIA-6, PIA-7, PIA-8, PIA-9, PIA-26 y PIA-29.

Tipo 2. PIA-1, PIA-2, PIA-3, PIA-4, PIA-5, PIA-11, PIA-12, PIA-18, PIA-19, PIA-23, PIA-24, PIA-27, PIA-28, PIA-33, PIA-34, PIA-35 y PIA-36.

Debe decir:

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

No obstante con la finalidad de regular las condiciones de uso, de parcelas, de ocupación de parcela y de edificación se han establecido los dos siguientes tipos:

Tipo 1. PIA-13, PIA-14, PIA-15, PIA-16, PIA-17, PIA-20, PIA-21, PIA-22, PIA-25, PIA-30, PIA-31, PIA-32, PIA-6, PIA-7, PIA-8, PIA-9, PIA-26 y PIA-29.

Tipo 2. PIA-1, PIA-2, PIA-3, PIA-4, PIA-5, PIA-10, PIA-11, PIA-12, PIA-18, PIA-19, PIA-23, PIA-24, PIA-27, PIA-28, PIA-33, PIA-34, PIA-35 y PIA-36.

Este cambio se incorpora a la memoria de la modificación puntual, en cuyo objeto se encuadra, sin alterarlo ni afectar a su impacto ambiental, y se integra en el texto refundido de la ordenanza del plan parcial.

La sociedad Gasocentro Vitoria, SA, que está explotando la estación de servicio existente en la calle Mendigorritxu 50, solicita se modifique el artículo 63 de la ordenanza reguladora, que describe los usos admitidos en la zona industrial compatible terciario, de modo que donde dice: se admiten los usos de servicios urbanos e infraestructuras siempre y cuando no tengan la consideración de uso principal de la parcela y se traten de actividades e instalaciones complementarias del mismo. Pase a decir: se admiten los usos de servicios urbanos e infraestructuras.

La razón aducida es la indefinición de cuál sea una actividad principal o accesoria y la compatibilización de las instalaciones de suministro de combustible con los polígonos industriales, introducida en el artículo 43.2 de la Ley 34/1998, en su redacción actual.

Con ser interesante el contenido de la alegación, se entiende que la propuesta contenida en ella excede el objeto de esta modificación. De hecho, la modificación propuesta no altera la redacción del artículo citado, que no se ha modificado, porque no existe, a priori, la voluntad de facilitar la ampliación o instalación de más gasolineras en el polígono de Jundiz.

En consecuencia, la alegación no puede ser a esta modificación, sino a un aspecto no tomado en consideración en ella y que obligaría reiniciar la tramitación o lo que es lo mismo, iniciar una nueva tramitación, replanteándose, de entrada el ámbito en que autorizar las estaciones de servicio como actividad principal, que no tiene por qué limitarse a las parcelas calificadas como industrial compatible terciario y realizando unos nuevos procesos de participación ciudadana, evaluación ambiental estratégica y de información pública.

En resumen, se propone aceptar la alegación formulada por la sociedad Matadero Frigorífico de Álava (MAFRIALSA) por tratarse de la mera corrección material de un error, que no altera el contenido de la modificación ni afecta a su impacto ambiental y desestimar la alegación presentada por la sociedad Gasocentro Vitoria, SA por no versar sobre el objeto de la modificación y obligar, su toma en consideración, a un expediente específico, revisando la idoneidad de la propuesta y el ámbito en que aplicarla y reiterando los procesos de participación ciudadana, evaluación ambiental estratégica e información pública.

Resultando que de conformidad al artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se propone a la Junta de Gobierno Local estimación de la alegación efectuada por Matadero Frigorífico de Álava, SA, al estar ante un error que es apreciable contando con el exclusivo contenido del expediente administrativo siendo posible su rectificación sin que resulte afectada la supervivencia del acto, su contenido y sustantividad, que son los requisitos necesarios para poder ser rectificado por la administración pública.

Resultando que de conformidad al artículo 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se propone a la Junta de Gobierno Local la desestimación de la alegación efectuada por Gasocentro Vitoria, SA por no referirse ésta al objeto del presente procedimiento.

Resultando que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 9 de marzo de 2018 acordó estimar la alegación formulada por Matadero Frigorífico de Álava, SA y en sesión celebrada con fecha 16 de marzo de 2018, desestimar la alegación formulada por Gasocentro Vitoria, SA interpuestas ambas frente a la aprobación inicial de la decimoséptima modificación puntual del plan parcial del sector número 6 polígono industrial de Jundiz, de conformidad con los informes técnico y jurídico emitidos por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística que constan en el expediente, y acordó elevar al Pleno municipal dicha propuesta de resolución de alegaciones para su consideración.

Resultando que en el proyecto presentado se deja constancia del objeto, la iniciativa, el equipo redactor, los antecedentes, el ámbito y estado actual, la procedencia de la modificación propuesta, la base legal, la descripción, así como la documentación gráfica correspondiente al planeamiento vigente y modificado.

Considerando que los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable de acuerdo con el artículo 67 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que en su artículo 68 regula el contenido de los planes parciales así como la documentación en la que se formaliza su contenido.

Considerando que los artículos 95 y 96 de la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establecen la regulación de la tramitación y aprobación de planes parciales.

Considerando que el artículo 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, dispone que la ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del plan general bien la figura del plan especial o el plan parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

Considerando que el artículo 34 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes, establece que las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, la modificación o revisión de dichos planes desde su aprobación inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formulación del avance o del propio documento en aquellos supuestos en el que el avance no fuese preceptivo.

Considerando que el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, atribuye al pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta comisión de urbanismo, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la modernización del Gobierno Local, eleva al pleno de la corporación el siguiente:

Acuerdo

1. Estimar la alegación formulada por Matadero Frigorífico de Álava, SA y desestimar la alegación formulada por Gasocentro Vitoria, SA frente a la aprobación inicial de la de la decimoséptima modificación puntual del Plan Parcial del sector número 6 del polígono industrial de Jundiz en Vitoria-Gasteiz, de conformidad con el contenido y motivación de los informes técnico y jurídico emitidos por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística que constan en el expediente.

2. Aprobar definitivamente la decimoséptima modificación puntual del Plan Parcial del sector número 6 del polígono industrial de Jundiz en Vitoria-Gasteiz redactado el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.

3. Publicar el presente acuerdo en BOWHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Ordenanza modificada

1.- Disposiciones generales

Artículo 1.- Contenido.

Artículo 2.- Obligatoriedad.

Artículo 3.- Ejecución.

Artículo 4.- Documentación.

Artículo 5.- Vigencia.

Artículo 6.- Permiso de obras.

Artículo 7.- Inspección.

2.- Régimen urbanístico del suelo

2.1.- Calificación del suelo

Artículo 8.- Calificación global y pormenorizada.

Artículo 9.- Categoría de la calificación.

Artículo 10.- Calificación pormenorizada, determinaciones de ordenación y planos de ordenación.

2.2.- Regulación de los estudios de detalle

Artículo 11.- Definición.

Artículo 12.- Ámbito de los estudios de detalle

Artículo 13.- Ajuste de rasantes.

Artículo 14.- Alineaciones exteriores.

Artículo 15.- Ordenación de volúmenes.

Artículo 16.- Ordenación y tratamiento de los espacios libres interiores

Artículo 17.- Documentación.

2.3.- Regulación de las parcelaciones

Artículo 18.- Definición.

Artículo 19.- Ámbito de las parcelaciones.

Artículo 20.- Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del plan parcial.

Artículo 21.- Documentación y tramitación.

2.4.- Regulación de los proyectos de urbanización

Artículo 22.- Definición.

Artículo 23.- Ámbito de los proyectos de urbanización.

Artículo 24.- Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con determinaciones del plan parcial.

Artículo 25.- Documentación.

Artículo 26.- Condiciones para el proyecto de urbanización del sistema viario.

Artículo 27.- Condiciones para el proyecto de urbanización del sistema de zonas verdes públicas.

Artículo 28.- Condiciones para el proyecto de urbanización del sistema de espacios libres públicos.

Artículo 29.- Condiciones para el proyecto de urbanización de las zonas deportivas.

3.- Normas de edificación

3.1.- Ordenanzas de edificación y usos

Artículo 30.- Ordenanzas de edificación.

Artículo 31.- Ordenanzas de usos.

3.2.- Ordenanzas particulares de cada zona

Artículo 32.- Clasificación.

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

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

Artículo 34.- Sistema viario público.

- Artículo 35.- Zonas verdes pública (OR.ZV)
3.2.2.- Ordenanzas relativas a los espacios de equipamiento
Artículo 36.- Zonas deportivas (OR.ZD)
Artículo 37.- Zonas deportivas compatibles terciario (OR.EQT)
Artículo 38.- Zonas de equipamiento recomendado comercial (OR.ERC)
Artículo 39.- Zonas de equipamiento recomendado comercial compatibles con terciario (OR.EQT)
Artículo 40.- Zonas de equipamiento recomendado social (OR.ERS)
Artículo 41.- Zonas de equipamiento recomendado social compatibles terciario (OR.EQT)
3.2.3.- Ordenanzas relativas a las zonas edificables
3.2.3.1.- Infraestructura básica. (OR.IB)
Artículo 42.- Definición de usos.
Artículo 43.- Condiciones de parcela.
Artículo 44.- Condiciones de ocupación de parcela.
Artículo 45.- Condiciones de edificación.
Artículo 46.- Aparcamientos.
3.2.3.2.- Estación de transporte (OR.ET.)
Artículo 47.- Definición y usos.
Artículo 48.- Condiciones de parcela.
Artículo 49.- Condiciones de ocupación de parcela.
Artículo 50.- Condiciones de edificación.
Artículo 51.- Aparcamientos.
3.2.3.3.- Industrial aislada (OR.IA. Tipo 1, 2 y 3)
Artículo 52.- Definición y usos.
Artículo 53.- Condiciones de parcela.
Artículo 54.- Condiciones de ocupación de parcela.
Artículo 55.- Condiciones de edificación.
Artículo 56.- Aparcamientos.
Artículo 57.- Definición y condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.
3.2.3.4.- Industrial borde de carretera (OR.IBC)
Artículo 58.- Definición y uso.
Artículo 59.- Condiciones de parcela.
Artículo 60.- Condiciones de ocupación de parcela.
Artículo 61.- Condiciones de edificación.
Artículo 62.- Aparcamiento.
3.2.3.5. Industrial compatible terciario (OR.IT)
Artículo 63.- Definición y usos.
Artículo 64.- Condiciones de parcela.
Artículo 65.- Condiciones de ocupación de parcela.
Artículo 66.- Condiciones de edificación.
Artículo 67.- Aparcamientos.
3.2.3.6.- Centro de Transportes (OR.CT.AA. 1, 2, 3 y 4 OR.CT.AD, OR.CT.AT. 1 y 2, OR.CT.VP y OR.CT.ELP)
Artículo 68.- Definición.
Artículo 69.- Centro de servicios. (OR.CT.AT Tipo 1)
Artículo 70.- Pabellón de exposición y venta (OR.CT.AT Tipo 2)
Artículo 71.- Estación aduanera (OR.CT.AA. Tipo 1).
Artículo 72.- Aparcamiento de vehículos industriales (OR.CT.AA. Tipo 2).
Artículo 73.- Servicio al vehículo (OR.CT.AA. Tipo 3).

Artículo 74.- Centro logístico, manzanas tipo A.A. (OR.CT.AA, Tipo 4)

Artículo 75.- Centro logístico, manzanas tipo A.D. (OR.CT.AD).

Artículo 76.- Estación de Servicio (OR.CT.SU)

Artículo 77.- Viario privado (OR.CT.VP).

Artículo 78.- Espacios libres privados (OR.CT.ELP)

Artículo 79.- Condiciones para la tramitación de Estudios de Detalle (CT)

3.3.- Ordenanzas relativas al desarrollo de los proyectos de urbanización (para los espacios públicos o privados).

Artículo 80.- Generalidades.

Artículo 81.- Contenido de los proyectos de urbanización de cada tipo de obra o servicio.

Artículo 82.- Condiciones técnicas para el desarrollo de los proyectos de urbanización de la red viaria.

Artículo 83.- Condiciones técnicas para el desarrollo de los proyectos de urbanización respecto de las aceras.

Artículo 84.- Condiciones técnicas sobre abastecimiento de agua potable, su distribución, riego e hidrantes para incendios.

Artículo 85.- Condiciones técnicas sobre saneamiento y evacuación de aguas.

Artículo 86.- Condiciones técnicas para suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 87.- Condiciones técnicas sobre zonas verdes y plantación de arbolado.

Artículo 88.- Condiciones técnicas sobre la distribución de gas natural.

Artículo 89.- Condiciones técnicas sobre las redes de servicios de teléfonos y telégrafos.

1.- Disposiciones generales

Artículo 1.- Contenido

Esta ordenanza regula el régimen de cada una de las clases y categorías del suelo incluidas en el plan parcial del sector número 6 Jundiz, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan:

Se estructura en tres grandes apartados:

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

A su vez el segundo apartado se subdivide en cuatro:

- Calificación del suelo.
- Regulación de los estudios de detalle.
- Regulación de las parcelaciones.
- Regulación de los proyectos de urbanización.

Y el tercer apartado en otros tres:

- Ordenanzas de edificación y usos.
- Ordenanzas particulares para cada zona.
- Ordenanzas técnicas relativas al desarrollo de los proyectos de urbanización.

Artículo 2.- Obligatoriedad

Los diferentes artículos de la presente ordenanza deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las obras que se realicen en el interior del sector.

Artículo 3.- Ejecución

El desarrollo del presente plan parcial se hará por el sistema de expropiación, tal y como prevé el Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y el reglamento de gestión que la desarrolla.

Artículo 4.- Documentación

Todos los planos de ordenación y documentos escritos del proyecto de plan parcial forman parte de las presentes ordenanzas. Se definen en ellas, todo cuanto afecta a los terrenos en

orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas y sanitarias, etc. tanto de las construcciones como de otros elementos que figuran en la ordenación del plan.

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

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

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

Artículo 5.- Vigencia

La fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza será la del día siguiente a su publicación en el BOTHA o redacción de otro nuevo que lo abarque.

Artículo 6.- Permiso de obras

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

Artículo 7.- Inspección

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

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

2.- Régimen urbanístico del suelo

2.1. Calificación del suelo.

Artículo 8.- Calificación global y pormenorizada

1. La calificación pormenorizada del suelo se expresa gráficamente en los planos 0-2 y 0-3; Calificación pormenorizada: superficies y aprovechamientos y Calificación pormenorizada: y usos y ordenanzas, incluidos dentro de los planos de proyecto del documento número 3 del plan parcial.

2. La calificación global del suelo se expresa gráficamente en el plano O-1 Sistemas generales y calificación global: comunicaciones, transportes y productivo, incluido dentro de los planos de proyecto, del documento número 3 del plan parcial.

Artículo 9.- Categorías de la calificación

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

Calificaciones globales:

- Sistema general de transportes y comunicaciones.
- Sistema general de infraestructuras básicas.
- Productivo.
- Productivo - Centro de transporte.

Calificaciones pormenorizadas:

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

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

Artículo 10.- Calificación pormenorizada, determinaciones de ordenación y planos de ordenación.

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

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

2.2.- Regulación de los estudios de detalle

Artículo 11.- Definición

Los estudios de detalle son, en el contexto de este sector de planeamiento, instrumentos de ordenación de volúmenes, de reajuste de rasantes y de tratamiento de los espacios libres interiores. Se redactarán siempre sobre la totalidad de la manzana o parcela definida en la documentación gráfica del plan parcial. En el caso del estudio de detalle que deberá redactarse para la ejecución de los aprovechamientos lucrativos sobre las parcelas denominadas EQT-1, EQT-2 y EQT-3, éste deberá realizarse para la totalidad de la zona, incluyendo las tres parcelas citadas así como los tratamientos de las zonas públicas (zonas verdes, viarios, etc...) próximas. Los estudios de detalle cumplirán lo establecido por el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los artículos 65 y 66 del reglamento de planeamiento y en los artículos correspondientes de las normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

Artículo 12.- Ámbito de los estudios de detalle

El ámbito del estudio de detalle corresponde a:

- 1.- A cualquier ordenación de calificación, parámetros de las ordenanzas y reajuste de los aprovechamientos que puedan plantearse respecto de las fijadas en el presente plan parcial, en la parcela del Centro de Transportes.
- 2.- Cualquier parcela industrial de más de 100.000 m²s ubicada en las áreas calificadas como PIA-11 o PIA-12, debiendo contar con la previa aprobación del ayuntamiento de un avance de estudio de detalle en el cual se pormenore la propuesta planteada.
- 3.- Al conjunto de parcelas calificadas como EQT, que incluye las parcelas EQT-1, EQT-2 y EQT-3, que deberán ordenarse conjuntamente mediante un único estudio de detalle que asimismo incluya el tratamiento de las zonas públicas próximas.

Artículo 13.- Ajuste de rasantes

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

Artículo 14.- Alineaciones exteriores

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

Artículo 15.- Ordenación de volúmenes

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

- Aprovechamiento máximo 219.092 m²c
- Superficie máxima construida terciaria 19.390 m²c
- Superficie máxima construida de estación de servicios 1.313 m²c
- Superficie máxima construida de almacén 89.389 m²c
- Superficie máxima de las parcelas lucrativas 80 por ciento
- Aplicabilidad de alguna de las ordenanzas enunciadas en las presentes ordenanzas para el área en cuestión

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

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

Parcela EQT-1:

Parcela EQT-1:		
Superficie	80.502,00 m ² s	
Edificabilidad máxima	40.251,00 m ² c	50 por ciento
Equipamiento deportivo	32.200,80 m ² c	40 por ciento
Terciario	8.050,20 m ² c	10 por ciento
Ocupación máxima	36.225,90 m ² c	45 por ciento
Equipamiento deportivo	32.200,80 m ² c	40 por ciento
Terciario	4.025,10 m ² c	5 por ciento
Altura máxima		

Equipamiento	9,50 ml	
Terciario	15,00 ml emblemáticos (*)20 m.	
Parcela mínima		
Superficie	9.000 m2s	
Frente	50 ml.	

Parcela EQT-2:

Parcela EQT-2:		
Superficie	16.735 m2s	
Edificabilidad máxima	6.694,00 m2c	35 por ciento
Equipamiento	5.020,50 m2c	30 por ciento
Terciario	836,75 m2c	5 por ciento
Ocupación máxima		
Equipamiento	5.857,25 m2c	45 por ciento
Equipamiento	32.200,80 m2c	40 por ciento
Terciario	4.025,10 m2c	5 por ciento
Altura máxima		
Equipamiento	9,50 ml	
Terciario	15,00 ml	
Parcela mínima		
Superficie	5.000 m2s	
Frente	50 ml.	

Parcela EQT-3:

Parcela EQT-3:		
Superficie	39.195,00 m2s	
Edificabilidad máxima	15.678,00 m2c	40 por ciento
Equipamiento	11.758,50 m2c	30 por ciento
Terciario	3.919,50 m2c	10 por ciento
Ocupación máxima		
Equipamiento	13.718,25 m2c	35 por ciento
Equipamiento	11.758,50 m2c	30 por ciento
Terciario	1.959,75 m2c	5 por ciento
Altura máxima		
Equipamiento	9,50 ml	
Terciario	15,00 ml	
Parcela mínima		
Superficie	5.000 m2s	
Frente	50 ml.	

Artículo 16.- Ordenación y tratamiento de los espacios libres interiores.

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

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

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

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

Artículo 17.- Documentación

La documentación obligada como mínima para el estudio de detalle de cada manzana serán:

Memoria: justificativa de las características pormenorizadas de la ordenación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del plan parcial y las establecidas por el estudio de detalle.

En todo caso se aportará un cuadro resumen de características en donde se determinen al menos

La ordenación básica del espacio libre interior cuyas especificaciones técnicas serán desarrolladas en el proyecto de urbanización interior adjunto o complementario al estudio de detalle.

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

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

2.3.- Regulación de las parcelaciones

Artículo 18.- Definición

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

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

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

Artículo 19.- Ámbito de las parcelaciones

El ámbito de las parcelaciones abarcará a los terrenos calificados pormenorizadamente como industrial a tenor del plano 0-3; Zonificación; calificación pormenorizada: usos y ordenanzas del documento 3 planos de proyecto, así como a aquellos terrenos edificables calificados como pertenecientes al Sistema general de transporte, del SG de Infraestructuras básicas y grandes servicios urbanos, a los equipamientos y a los usos terciarios.

Artículo 20.- Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del plan parcial

El proyecto de parcelación no podrá modificar las previsiones del plan parcial en especial todo lo regulado con carácter vinculante relativo a las dimensiones de parcelas y que se establecen dentro del apartado 32 ordenanzas particulares para cada zona de las presentes ordenanzas reguladoras.

Artículo 21.- Documentación y tramitación

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

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

- Plano parcelario a escala mínima 1/1.000 en donde se localice la finca matriz objeto de solicitud de licencia y las resultantes de la parcelación.
- Cédula urbanística actualizada de la parcela matriz.
- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de la normativa del presente plan parcial. En ésta se describirán la finca matriz y las resultantes de la parcelación, debiéndose poner de manifiesto su ajuste tanto a condiciones de uso como de aprovechamiento fijados por el plan parcial.

2.4.- Regulación de los proyectos de urbanización

Artículo 22.- Definición

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones contenidas en este plan parcial.

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

Artículo 23.- Ámbito de los proyectos de urbanización

Para la ejecución material del sector 6 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de espacios definidos como de dominio y uso público (sistema viario, espacios libres de uso público y zona verde pública) o bien redactar una serie de proyectos de urbanización que, de acuerdo con las previsiones generales del plan parcial, permitan la ejecución diferenciada de las distintas secciones del sector correspondientes a cada una de las consideradas etapas de urbanización los cuales quedan reflejadas en el plano O-6 plan de etapas, del documento número 3 planos de ordenación así como en el documento número 5 plan de etapas.

Igualmente será obligatoria la redacción de los oportunos proyectos de urbanización, de iniciativa privada, para las áreas calificadas como Centro de Transportes.

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

Artículo 24.- Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del plan parcial.

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

Artículo 25.- Documentación

1.- Tanto los proyectos de urbanización que desarrollen el plan parcial como los que se redacten a tenor de un estudio de detalle deberán contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos, de acuerdo con el artículo 70 del reglamento de planeamiento:

- Obras de explanación y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y sistema de espacios peatonales.
- Abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

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

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

3.- En todo caso, el proyecto o proyectos de urbanización que desarrollen el sector deberán atenerse en lo referente a usos compatibles y edificaciones autorizadas a los expresado para categoría de calificación pormenorizada o zona de ordenanzas reguladoras que desarrollan su régimen dentro de este plan parcial, así como a las condiciones de ejecución que para cada una de estas zonas se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 26.- Condiciones para el proyecto de urbanización del sistema viario

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

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

Las aceras mínimas que se prevén arboladas quedan grafiadas en los planos O-4, Trazado y características de la red viaria, incluidos en el documento 3 planos de proyecto del plan parcial. El tipo de arbolado será de hoja caduca y su disposición se efectuará a intervalos máximos de 6 m.

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

Artículo 27.- Condiciones para el proyecto de urbanización del sistema de zonas verdes públicas

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

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

- Banda este de protección y toda la zona oeste del polígono (a partir de la calle Mendigorritxu); se diseñarán como espacios forestales naturales.
- Banda sur de protección de la CN N-I; se diseñará con un carácter más urbano teniendo en cuenta que en el frente sur del polígono se emplazarán industrias escaparate denominada borde de carretera.
- Banda central de la calle Lermendabide; se diseñará con un carácter mixto entre área forestal y elementos naturales de urbanización (paseo peatonal, remansos de agua, áreas de juego, etc.).

Artículo 28.- Condiciones para el proyecto de urbanización del sistema de espacios libres de uso público.

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

Dentro de la ordenación del plan parcial cabe diferenciar dos tipos de espacios libres de uso público, uno el previsto como ampliación del sistema viario y otro diseñado como franja en la

que se ubicarán determinados servicios del sector (red de energía eléctrica, alcantarillado, etc.) cada uno de ellos se diferenciará al momento de su urbanización.

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

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

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

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

Artículo 29.- Condiciones para el proyecto de urbanización de las zonas deportivas

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

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

La localización de los aparcamientos para los usuarios se resolverá:

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

- En el interior de la parcela, en la zona deportiva proyectada en el extremo sudoeste del sector.

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

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

3.- Normas de edificación

3.1. Ordenanzas de edificación y usos.

Artículo 30.- Ordenanzas de edificación.

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

Artículo 31.- Ordenanzas de usos.

Los aspectos relativos a los usos y sus compatibilidades quedan regulados en las ordenanzas de cada zona (apartado 3.2.3. de las presentes ordenanzas reguladoras). En todos los aspectos no regulados por los anteriores se estará a lo dispuesto por las normas generales y particulares de cada uso enunciadas en las normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

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

Usos permitidos:

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

- Industrias insalubres y peligrosas.

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

Vertido:

No serán autorizadas las actividades industriales que supongan el vertido a la red del sector de aguas residuales consideradas como inadmisibles por los servicios técnicos municipales. La ordenanza municipal de vertidos no domésticos será de obligado cumplimiento.

Las diversas empresas dispondrán en el interior de su propia parcela las cámaras de depuración y torres de refrigeración que sean necesarias para no superar los máximos señalados anteriormente, extremo que será comprobado periódicamente por los servicios técnicos municipales mediante muestras extraídas en la arqueta de conexión a la red general de alcantarillado del sector.

Ruidos:

La ordenanza reguladora de ruidos y vibraciones será de obligado cumplimiento.

Contaminación atmosférica:

Será de aplicación la regulación sectorial.

3.2. Ordenanzas particulares de cada zona.

Artículo 32.- Clasificación.

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

Se agrupan estas ordenanzas en tres apartados generales:

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

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

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

1.- Definición:

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

2.- Usos compatibles:

En estas zonas se permitirán:

- . El tratamiento de los mismos como zona ajardinadas.
- . El trazado de vías ciclistas o para ciclomotores de baja cilindrada (hasta 49 cc) adosadas o independientes en relación con las anteriores.
- . La afección de parte de ellos para posibilitar el paso de vehículos a las parcelas edificables.
- . Se permite su ocupación para ampliar las calzadas del viario, así como para la previsión de nuevas plazas de aparcamiento.
- . Se permitirá las instalaciones públicas de alumbrado, marquesinas ligadas al transporte público y señalizaciones públicas relacionadas con el tráfico, transporte y zonificación de usos. En ningún caso tendrán cabida los anuncios, publicidad y rótulos de iniciativa privada.
- . Las conexiones con superficies imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, gas, telefónica, etc.) que discurren subterráneamente bajo esta zona, siempre y cuando se ajusten a su normativa técnica específica, a las condiciones técnicas previstas en este plan parcial y a los de los proyectos de urbanización que en su desarrollo concreten la ejecución de las obras.
- . Se permite la ubicación en ellos de las torres para el tendido eléctrico de alta tensión, siempre siguiendo las directrices marcadas por los planos U-3.
- . Red de energía eléctrica que forman parte del documento número 3 planos de proyecto del plan parcial.

. La ubicación de centros de transformación de energía eléctrica y otros volúmenes debido a otros servicios únicamente podrá afectar a los espacios libres de dominio y uso público proyectados lindando con las traseras de parcelas industriales. En aquellos cuya tipología sea diferente de la enunciada anteriormente queda terminadamente prohibido la ubicación de cualquier elemento volumétrico.

. Se podrá permitir, mediante solicitud de licencia, la instalación de quioscos de carácter provisional para venta de bebidas, flores, periódicos y revistas, y semejantes, siempre que su superficie total sea inferior a 8 m² construidos.

3.- Edificaciones autorizadas

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

4.- Regulación de los proyectos de urbanización

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

Artículo 34.- Sistema viario público

1.- Definición

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

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

2.- Usos compatibles

Los únicos usos compatibles serán:

. Las instalaciones públicas de alumbrado, marquesinas ligadas al transporte público y señalizaciones públicas relacionadas con el tráfico, transporte y zonificación de usos. En ningún caso tendrán cabida los anuncios, publicidad y rótulos de iniciativa privada.

. Las conexiones con superficies imprescindibles a los sistemas o infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía, gas, telefónica, etc.) que discurran subterráneamente bajo esta zona, siempre y cuando se ajusten a su normativa técnica específica, a las condiciones técnicas previstas en este plan parcial y a las de los Proyectos de urbanización que en su desarrollo concreten la ejecución de las obras.

. El arbolado en alineación de aceras y/o espacios previstos para el aparcamiento.

. Se podrá permitir, mediante solicitud de licencia, la instalación de quioscos de carácter provisional para venta de periódicos y revistas, bebidas, o artículos semejantes siempre que la superficie máxima sea la de 4 m² construidos.

. Se permitirá la afección de parte de ellas para posibilitar el paso de vehículos a las parcelas edificables.

3.- Usos prohibidos:

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

4.- Edificaciones autorizadas

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

5.- Regulación de los proyectos de urbanización

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

Artículo 35.- Zonas verdes publicas (OR.ZV)

1.- Definición

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

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

2.- Usos compatibles

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

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

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

- Se podrá autorizar la concesión de quioscos de carácter provisional para la expedición de bebidas, flores, periódicos o revistas siempre que dichas instalaciones no superen una superficie total de 8 m² de edificación ni el espacio libre que ocupen sus instalaciones accesorias (terrazas al aire libre, etc.) sea superior al de la superficie parcial para cada zona verde del sector. Su localización no constituirá obstáculo a la circulación peatonal ni a los específicos fines de recreo y paseo de esta zona.

- Las conexiones con superficie imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, recogida de pluviales, energía, etc) que discurran subterráneamente bajo esta zona, siempre y cuando se ajusten a su normativa técnica específica, a las condiciones previstas en este plan parcial y a las de los proyectos de urbanización que en su desarrollo concreten la ejecución de las obras. En concreto, se evitará el trazado de conducciones o líneas bajo las zonas pavimentadas o enarenadas.

- Se permitirá aparcamientos en superficie que no superen el 5 por ciento de superficie parcial para cada zona verde del sector.

3.- Usos prohibidos

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

4.- Edificaciones autorizadas

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

5.- Regulación de los proyectos de urbanización

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

3.2.2.- Ordenanza relativa a los espacios de equipamiento.

Artículo 36.- Zonas deportivas (OR.ED)

1.- Definición:

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

2.- Usos compatibles

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

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

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

3.- Usos prohibidos

Todos los no especificados explícitamente en el apartado anterior.

4.- Edificaciones autorizadas.

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

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

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

. La edificabilidad máxima no superará los 0,30 m²c/m²s.

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

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

. Los cierres no serán obligatorios. En caso de ejecutarse, no sobrepasarán los 2,20 m resolviéndose de la siguiente forma:

- En alineación de calle, zona verde pública o espacio libre público: Zócalo macizo entre 0,50 y 0,70 resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

- A linderos: Se ejecutarán, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Podrá ejecutarse un zócalo macizo entre 0,20 y 0,70 ml.

5.- Parcela mínima

Aquella que disponga de una superficie mínima de 9.000 m² y tenga un frente de más de 50 m viario público.

Artículo 37. Zonas deportivas compatibles terciario (OR.EQT)

1.- Definición:

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

El uso comercial se permite únicamente en Categoría II o en Categoría I en Situaciones 2 y 3.

El uso terciario se permite únicamente en Categoría II o en Categoría I en Situaciones 2 y 3.

El uso de hoteles y residencias se permite únicamente en Categoría II o en Categoría I en Situaciones 2 y 3.

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

2.- Usos compatibles

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

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

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

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

3.- Usos prohibidos

Todos los no especificados explícitamente en el apartado anterior.

4.- Edificaciones autorizadas.

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

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

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

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

. La edificabilidad máxima no superará los 0,40 m²c/m²s. para el uso de equipamiento y de 0,10 m²c/m²s para el uso terciario.

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

. Los cierres no serán obligatorios. En caso de ejecutarse, no sobrepasarán los 2,20 m. resolviéndose de la siguiente forma:

- En alineación de calle, zona verde pública o espacio libre público: Zócalo macizo entre 0,50 y 0,70 resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

- A linderos: Se ejecutarán, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Podrá ejecutarse un zócalo macizo entre 0,20 y 0,70 ml.

5.- Parcela mínima

Aquella que disponga de una superficie mínima de 9.000 m² y tenga un frente de más de 50 m. viario público.

6.- Aparcamientos

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

- uso equipamiento: 1 plaza por cada 150 m² útiles edificados o fracción.

- uso comercial: 1 plaza por cada 70 m² útiles edificados o fracción.

- uso oficinas: 1 plaza por cada 100 m² útiles edificados o fracción.

- uso hoteles y residencia: 1 plaza por cada 2 camas.

- uso establecimiento público: 1 plaza por cada 50 m² útiles edificados o fracción.

7.- Condiciones estéticas y de composición

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

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

Artículo 38.- Zona de equipamiento recomendado comercial (OR. ERC)**1.- Definición**

. Las parcelas así calificadas se entienden como aquellas en las que cabe el uso pormenorizado de comercial definido en las normas generales de usos de los urbanísticos del Texto Refundido del Plan General.

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

2.- Usos compatibles

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

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

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

3.- Usos prohibidos

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

4.- Edificaciones autorizadas

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

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

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

. La edificabilidad máxima se establece en 0,30 m²c/m²s.

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

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

. Se preverá una superficie mínima de aparcamientos interior del 5 por ciento de la parcela y en ningún caso inferior a una plaza por cada 100 m²c.

Los cierres no serán obligatorios. En caso de ejecutarse, no sobrepasarán los 2,20 m. resolviéndose de la siguiente forma:

- En alineación de calle, zona verde pública o espacio libre público: Zócalo macizo entre 0,50 y 0,70 resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

- A linderos: Se ejecutarán, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Podrá ejecutarse un zócalo macizo entre 0,20 y 0,70 ml.

5.- Parcela mínima

. Aquella que dispongo de una superficie mínima de 5.000 m², tenga un frente a viario público de más de 50 m. y un fondo mínimo de 80 m.

Artículo 39. Zonas de equipamiento recomendado comercial compatibles con terciario (OR.EQT)

El presente artículo es de aplicación a las parcelas denominadas EQT-3 y EQT-2 en su parte comercial, en las que se desarrollan usos tanto de equipamiento comercial como terciarios, para el equipamiento comercial se mantiene la aplicación del artículo 38, en aquellos puntos que el 39 no defina.

1.- Definición:

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

El uso comercial se permite únicamente en Categoría II o en Categoría I en Situaciones 2 y 3.

El uso terciario se permite únicamente en Categoría II o en Categoría I en Situaciones 2 y 3.

El uso de hoteles y residencias se permite únicamente en Categoría II o en Categoría I en Situaciones 2 y 3.

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

2.- Usos compatibles

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

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

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

3.- Usos prohibidos

Todos los no especificados explícitamente en el apartado anterior.

4.- Edificaciones autorizadas.

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

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

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

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

. La edificabilidad máxima no superará los 0,30 m²c/m²s para el uso de equipamiento y de 0,10 m²c/m²s para el uso terciario.

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

Los cierres no serán obligatorios. En caso de ejecutarse, no sobrepasarán los 2,20 m. resolviéndose de la siguiente forma:

- En alineación de calle, zona verde pública o espacio libre público: Zócalo macizo entre 0,50 y 0,70 resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

- A linderos: Se ejecutarán, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Podrá ejecutarse un zócalo macizo entre 0,20 y 0,70 ml.

5.- Parcela mínima

Aquella que disponga de una superficie mínima de 5.000 m² y tenga un frente de más de 50 m. viario público y un fondo mínimo de 80 m.

6.- Aparcamientos

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

- uso equipamiento: 1 plaza por cada 150 m² útiles edificados o fracción.

- uso comercial: 1 plaza por cada 70 m² útiles edificados o fracción.

- uso oficinas: 1 plaza por cada 100 m² útiles edificados o fracción.

- uso hoteles y residencia: 1 plaza por cada 2 camas.
- uso establecimiento público: 1 plaza por cada 50 m² útiles edificados o fracción.

7.- Condiciones estéticas y de composición

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

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

Artículo 40.- Zonas de equipamiento recomendado social (OR.ERS)

1.- Definición

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

2.- Usos compatibles.

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

3.- Usos prohibidos

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

4.- Edificaciones autorizadas

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

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

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

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

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

. La edificabilidad máxima será:

- Parcela EGRS: 1 y 2.- 0,30 m²c/m²s.

- Parcela EGRS: 5 y 6.- 1,00 m²c/m²s.

. El porcentaje máximo de ocupación será:

- Parcelas EGRS: 1 y 2.- 30 por ciento

- Parcelas EGRS: 5 y 6; 70 por ciento

. El resto de las condiciones para cuerpos volados, alturas libres y otras determinaciones para las edificaciones serán libres siempre que se cumplan el resto de lo normado en estas ordenanzas y con las normas generales del Texto Refundido del Plan General.

. Se preverá una superficie mínima para aparcamientos en el interior de la parcela del 5 por ciento de la superficie de la parcela y en ningún caso inferior a una plaza por cada 150 m² útiles o fracción.

Los cierres no serán obligatorios. En caso de ejecutarse, no sobrepasarán los 2,20 m. resolviéndose de la siguiente forma:

- En alineación de calle, zona verde pública o espacio libre público: Zócalo macizo entre 0,50 y 0,70 resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

- A linderos: Se ejecutarán, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Podrá ejecutarse un zócalo macizo entre 0,20 y 0,70 ml.

5.- Parcela mínima

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

Respecto al resto de las parcelas de equipamiento social, la parcela mínima se fija en 5.000 m² siempre que tenga frente a viario local en más de 50 m. y su fondo sea superior a 80 m.

Artículo 41.- Zonas de equipamiento recomendado social compatibles terciario (OR.EQT)

El presente artículo es de aplicación a la parcela denominada EQT-2, en la parte que se desarrollan usos tanto de equipamiento social como terciarios, para el equipamiento social se mantiene la aplicación del artículo 40, en aquellos puntos que el 41 no defina.

1.- Definición:

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

El uso comercial se permite únicamente en Categoría II o en Categoría I en Situaciones 2 y 3.

El uso terciario se permite únicamente en Categoría II o en Categoría I en Situaciones 2 y 3.

El uso de hoteles y residencias se permite únicamente en Categoría II o en Categoría I en Situaciones 2 y 3.

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

2.- Usos compatibles

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

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

3.- Usos prohibidos

Todos los no especificados explícitamente en el apartado anterior.

4.- Edificaciones autorizadas.

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

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

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

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

. La edificabilidad máxima no superará los 0,30 m²c/m²s para el uso de equipamiento y de 0,10 m²c/m²s para el uso terciario.

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

. Los cierres no serán obligatorios. En caso de ejecutarse, no sobrepasarán los 2,20 m. resolviéndose de la siguiente forma:

- En alineación de calle, zona verde pública o espacio libre público: Zócalo macizo entre 0,50 y 0,70 resolviéndose el resto, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

- A linderos: Se ejecutarán, hasta la altura máxima, en materiales no opacos; verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc. Podrá ejecutarse un zócalo macizo entre 0,20 y 0,70 ml.

5.- Parcela mínima

Aquella que disponga de una superficie mínima de 5.000 m² y tenga un frente de más de 50 m. viario público.

6.- Aparcamientos

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

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

7.- Condiciones estéticas y de composición

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

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

3.2.3.- Ordenanzas relativas a las zonas edificables.

3.2.3.1.- Infraestructura básica (OR.IB)

Artículo 42.- Definición y usos

1.- Definición

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

En el caso concreto del presente plan parcial la parcela calificada pormenorizadamente como de Infraestructuras básicas, dentro del sistema general de infraestructuras y servicios urbanos, se destina a una subestación eléctrica.

2.- Usos compatibles

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

. Serán compatibles los usos de almacén y oficinas siempre que no sobrepase la edificabilidad de 0,01 m²/m²s para cada uno de ellos.

3.- Usos prohibidos

Quedan prohibidos los usos no definidos como principales ni relacionados como compatibles en el apartado anterior.

Artículo 43.- Condiciones de parcela

La parcela mínima se fija en 15.000m² siendo el frente mínimo a viario público (o espacio libre anexo al mismo siempre que este no sea mayor de 5 m.) de 70 m. y el fondo mínimo de 200 m.

Artículo 44.- Condiciones de ocupación de parcela

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

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

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

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

. Cerramientos: los cerramientos a alineación de calle y a los espacios libres públicos y zonas verdes públicas serán obligatorios construyéndose opacos hasta una altura mínima de 0,50 m.

y máxima de 0,70 m. y continuando hasta un máximo de 2,20 ml. con estructuras metálicas o vegetales translúcidos. El resto de los cerramientos, y salvo los 8 primeros metros medidos desde el encuentro con los anteriores, los cuales deberán realizarse como ellos, podrán realizarse sin limitación de superficie opaca pero siempre con una altura máxima de 2,20 ml.

Artículo 45.- Condiciones de edificación

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

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

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

. Edificabilidad: la edificabilidad máxima se fija en 0,90 m²c/m²s. A estos efectos se contabilizarán las superficies de las distintas plantas. Las superficies de naves se contabilizarán una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados. Así, no se contabilizan pasarelas interiores o elementos constructivos similares necesarios para el desarrollo de la actividad siempre que no afecten a más del 10 por ciento de la superficie total de cada nave en planta baja, ni que tengan dimensiones de anchura superior a 3,50 m. tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento, almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

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

. Alturas libres: en los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirán una altura libre mínima de 2,80 m. que podría reducirse a 2,40 m. en entreplantas y que se incrementará hasta 3 m. en áreas de donde puedan preverse gran concentración de personas -como comedores, economatos, aulas, etc.- en dependencias de superficie útil mayor de 60 m²c.

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

En fachadas laterales el vuelo será libre.

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

Se aplicarán los criterios establecidos por las normas generales del Texto Refundido del Plan General en cuanto a su cómputo como superficies construidas.

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

Artículo 46.- Aparcamientos

Se exigirá la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 500 m² de superficie construida o fracción.

3.2.3.2.- Estación de transporte (OR.ET)

Artículo 47.- Definición y usos

1.- Definición

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

2.- Usos compatibles:

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

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

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

3.- Usos prohibidos

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

Artículo 48.- Condiciones de parcela

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

Artículo 49.- Condiciones de ocupación de parcela

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

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

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

Artículo 50.- Condiciones de edificación

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

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

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

. Edificabilidad: la edificabilidad máxima se fija en 0,50 m²c/m²s. A los efectos se contabilizarán las superficies de las distintas plantas así como las superficies destinadas al almacenaje de mercancías, tipo contenedores.

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

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

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

Artículo 51.- Aparcamiento

Se exige la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 500 m² de superficie construida o fracción.

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

3.2.3.3.- Industrial aislada (OR.IA tipos 1 y 2)

Artículo 52.- Definición y usos

Esta ordenanza es de aplicación a todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como industrial aislada en el plan parcial de ordenación de Jundiz.

No obstante con la finalidad de regular las condiciones de uso, de parcelas, de ocupación de parcela y de edificación se han establecido los dos siguientes tipos:

- Tipo 1.- PIA-13, PIA-14, PIA-15, PIA-16, PIA-17, PIA-20, PIA-21, PIA-22, PIA-25, PIA-30, PIA-31, PIA-32, PIA-6, PIA-7, PIA-8, PIA-9, PIA-26 y PIA-29.

- Tipo 2.- PIA-1, PIA-2, PIA-3, PIA-4, PIA-5, PIA-10, PIA-11, PIA-12, PIA-18, PIA-19, PIA-23, PIA-24, PIA-27, PIA-28, PIA-33, PIA-34, PIA-35 y PIA-36.

1.- Definición:

Por edificación industrial aislada se considera toda instalación donde se lleva acabo alguna actividad productiva, bien sea manufacturera, de taller, almacenaje o mixta ubicada en zona, polígono o sector específicamente industrial.

Los usos característicos serán por tanto el productivo y los de almacenaje y talleres.

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

2.- Usos compatibles:

Dentro de la Categoría I de las normas generales de usos del Texto Refundido del Plan General se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- Se admite el uso residencial con el límite de una vivienda por parcela, sólo si está destinada a vigilancia y control de la actividad principal, debiendo quedar justificada convenientemente la necesidad y con una superficie útil máxima de 120 m².

- Todos los usos deberán ser auxiliares del productivo desarrollado en el edificio, manteniendo una relación dentro del proceso

- En Situaciones 2 y 3 se admite el uso de oficinas, consideradas como uso complementario del principal.

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

- Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter de residencial

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

- En Situación 2 y 3, se admiten los usos de equipamientos sanitarios, asistencial, cultural y religioso siempre que se localicen en edificio independiente o con otros usos no fabriles, la

superficie destinada al total de cualquiera de los equipamientos sanitario, asistencial, cultural y religioso no podrá exceder del 5 por ciento de la superficie construida edificada.

- En situación 1 y 2, se admiten los usos de aparcamiento tanto público como privado.

Dentro de la Categoría II en Situación 3, de las normas generales de usos del Texto Refundido del Plan General se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- Se admite el uso residencial en las condiciones expuestas en el primer punto de este apartado de usos compatibles.

- Cuando el uso característico de uno de los edificios sea el productivo, el uso característico del resto de edificios deberá ser auxiliar del mismo.

- Se admite el uso de logística.

- Se admite el uso de oficinas siempre que no sea compartimentable, de diferentes propietarios o arrendatarios, y estén ligados al proceso productivo.

- Se admite el uso comercial en edificio aislado siempre y cuando estén ligados al proceso productivo. La superficie máxima no podrá ser superior a 1.000 m²c. Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

- Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter de residencial

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

- Se admite el uso de infraestructura de energía.

- Se admite el uso de aparcamiento público y privado.

3.- Usos prohibidos

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

Artículo 53.- Condiciones de parcela

1.- Parcela mínima

-Tipo 1.- 1.500 m²

- Tipo 2.- 10.000 m²

Se exceptuarán las parcelas cuyo uso compatible sea el de infraestructuras básicas para las cuales no se establece parcela mínima.

2.- Frente mínimo de parcela:

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

Se fija para cada tipo en:

- Tipo 1.- 20 m

- Tipo 2.- 40 m

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

3.- Fondo mínimo de parcela:

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

- Tipo 1.- 40 m

- Tipo 2.- 80 m

Artículo 54.- Condiciones de ocupación de parcela

1.- Retranqueo obligatorio:

Según el tipo de parcela se exige el siguiente:

- Tipo 1

Se exige retranqueo mínimo a linderos laterales y fondo de 3,50 m y de 6 m al frente de viario público a excepción de los que teniendo una superficie superior a 3.000 m² den frente a las calles Lermendabide y Zurrupitieta y todos los que den a la calle Júndiz, en donde se exigirán 8 m.

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

- Tipo 2

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

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

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

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

2.- Porcentaje máximo de parcela

Para cada tipo los porcentajes máximos de ocupación son:

- Tipo 1.- 75 por ciento de la parcela.

- Tipo 2.- 65 por ciento de la parcela.

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

3.- Cerramientos

Los cerramientos a alineación de calle o zona verde pública serán obligatorios, mientras que serán opcionales en el resto de los linderos. Los cerramientos a alineación de calle o zona verde pública serán opacos hasta una altura mínima de 0,50 m. y máxima de 0,70 m. y continuando hasta un máximo de 2,20 m con especies vegetales o estructuras translúcidas.

Los cerramientos a linderos laterales (salvo los 6 u 8 m. -según retranqueos al frente que deberán hacerse como este) o fondo con otras parcelas podrán cerrarse con elementos opacos en su totalidad de altura máxima de 2,20 m.

Artículo 55.- Condiciones de edificación

1.- Altura máxima

. La altura máxima será de 10 m. de cornisa en edificios de oficinas y actividades complementarias a la productiva principal. en los pabellones y almacenes se admitirá una altura máxima de cornisa, alero o base de cubiertas en diente de sierra de 15 m.

. En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá ésta sin determinar un límite fijo máximo. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de servidumbres para la navegación aérea establecidas por la Ley de 21 de julio de 1960 y Decreto 584/1972 de 24 de febrero.

En los pabellones de almacenaje en los casos que previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas se admitirá un incremento de la altura máxima de cornisa de hasta un 50 por ciento siempre y cuando los retranqueos obligatorios regulados se incrementen en el doble de la altura que sobrepase los 15 m con respecto a la/s alineación/es de la parcela, y en la altura que sobrepase los 15 m con respecto al fondo y linderos.

2.- Dimensiones máximas en planta:

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

3.- Edificabilidad

. La edificabilidad se establece en 0,90 m²c/m²s.

. A estos efectos se contabilizará la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, almacenaje vertical o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, mientras que los de almacenaje vertical se computarán de una sola vez hasta los 15 m de altura de cornisa incrementándose en 5 por ciento más por cada 0,50 m o fracción de la superficie afectada que sobrepase dicha altura. En todos los casos se hará siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

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

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

4.- Condiciones de separación

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

5.- Alturas libres

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

. En naves o talleres de producción la altura mínima será de 3 ml.

6.- Cuerpos volados

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

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

7.- Condiciones estéticas y composición

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

Artículo 56.- Aparcamientos

Serán exigibles las condiciones particulares que para los diferentes usos se regulan dentro del artículo del Texto Refundido del Plan General correspondiente a los casos de aparcamientos privados, con la salvedad de que para los usos globales productivos la previsión mínima será de 1 plaza a interior de parcela por cada 500 m² de superficie construida o fracción y para los usos terciarios la previsión mínima será de una plaza por cada 100 m² útiles edificados o fracción.

Artículo 57.- Definición y condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria

1.- Definición

La presente ordenanza regula una alternativa permitida para las parcelas o zonas denominadas como P.IA en los planos de ordenación del Plan parcial. Así, en dichas zonas se aplica directamente uno de los tipos regulados en la ordenanza correspondiente a industrial aislada permitiéndose unas condiciones especiales en el caso de optar por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

La subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende como proceso de partición o separación en partes los volúmenes edificados matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria. Puede desarrollarse en edificios existentes o bien en edificios de nueva planta.

En el caso de optar por edificar siguiendo la tipología definida para industrial aislada, les será de aplicación todo lo regulado por la ordenanza I.A. del tipo que les corresponda.

El uso característico es el uso industrial y de talleres y almacenes

2.- Usos compatibles

Se permite el uso residencial sólo si está destinado a la vigilancia y control de las actividades de la parcela, debiendo quedar justificada convenientemente tal necesidad con una superficie útil máxima de 120 m². El número máximo será de una vivienda por parcela. Podrán construirse aisladas o englobadas dentro de las edificaciones de uso global no productivo.

Se permite el uso de oficinas en entreplantas de las naves productivas siempre que para dichas entreplantas se cumplan las condiciones reguladas por las Normas generales del Plan General. También se permite el uso de oficinas en edificio aislado o mixto con otros usos no productivos siempre y cuando su destino sea complementario (esto es parte administrativa) del uso de los espacios destinados a industria, talleres y almacenes. La superficie máxima construida destinada a este uso de oficinas no podrá exceder del 20 por ciento de la superficie total construida edificada.

Se admite el uso comercial únicamente en edificio aislado o mixto, con otros usos no productivos, siempre y cuando su destino sea complementario del uso de los espacios destinados a industria, talleres y almacenes. La superficie máxima construida destinada a este uso comercial no podrá exceder del 20 por ciento de la superficie total construida edificada ni de 1.000 m². Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

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

Con carácter especial tendrá cabida dentro de la zona P.IA-35, el uso de almacenaje de vehículos usados siempre y cuando la superficie máxima destinada a este uso no supere los 6.000 m² de parcela.

Se admiten los usos de aparcamiento público y privado.

3.- Usos prohibidos

Todos los no admitidos en el punto anterior.

4.- Condiciones de parcela

Las condiciones de parcela mínima, frente mínimo de parcela, fondo mínimo de parcela, retranqueos mínimos obligatorios, porcentaje máximo de ocupación por las edificaciones o instalaciones y cerramientos, serán:

- Las establecidos para el tipo 1 de la ordenanza industrial aislada en las parcelas PIA 28, PIA 33, PIA 34 y PIA 36.

- Las establecidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana en el artículo 6.11.05.5 de la OR 11 para el resto de parcelas y en lo no regulado por éste, los establecidos por la ordenanza industrial aislada, en función del tipo que sea de aplicación.

5.- Superficie máxima y mínima de los espacios subdivididos

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

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

- La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 200 m²c en planta baja.

- La superficie mínima construida media de los espacios subdivididos deberá de ser de al menos 300 m²c en planta baja.

6.- Altura máxima

En las actuaciones se fija una altura máxima a cornisa, alero o base de cubierta en diente de sierra de 8 ml para los edificios destinados a pabellones y almacenes, siendo su número máximo de planta de una, permitiéndose la construcción de entreplantas. Cada una de las partes resultantes tendrá derecho a la parte proporcional de aprovechamiento en entreplanta sobre el total correspondiente de la parcela, sin sobrepasar el 50 por ciento de su superficie.

Se permite la construcción de edificios destinados a oficinas y comercio y equipamientos complementarios en los casos de que se trate de edificio aislado y con el carácter de anejo inseparable de los pabellones edificados en la unidad parcelaria. Su altura máxima será de 10 m medidos a cornisa.

7.- Condiciones de separación en edificios

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

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

8.- Condiciones de espacio libre mancomunado

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

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

- Vías de un solo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.

- Vías de un sólo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.

- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.

- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.

- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.

- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados 13 ml.

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

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

9.- Condiciones estéticas y de composición

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

10.- Aparcamientos:

Deberá de preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 500 m²c o fracción, de uso productivo y una plaza de aparcamiento por cada 100 m²c o fracción, de uso no productivo.

3.2.3.4. Industrial borde de carretera (OR.IBC Tipos 1 y 2)

Artículo 58.- Definición y usos

1.- Definición y tipos

Esta ordenanza es de aplicación a todas las parcelas calificadas pormenorizadamente como Industrial borde de carretera en el plan parcial de ordenación de Jundiz.

En estas zonas pueden convivir establecimientos industriales limpios; talleres y locales de exposición y venta de material móvil; edificación de oficinas descentralizadas o no a procesos productivos fabriles, etc.

Su carácter debe ser el que corresponda a edificación aislada de calidad en parcela independiente ajardinada y conservada por cuenta propia.

Se definen dos tipos de esta ordenanza:

- Tipo 1.- Se refiere a las parcelas con frente hacia importantes vías de comunicación o a vías de acceso, de manera que vienen a constituir la fachada visible del polígono, como ocurre con el extremo oeste de la franja sur de la calle Lermendabide, y con una parte importante del frente sur del sector con vistas desde la carretera N-102.

Son las parcelas o manzanas P-IBC-1; P-IBC-2; P-IBC-3 y P-IBC-4.

- Tipo 2.- Se refiere a parcelas colindantes con las descritas como tipo 1, pero menos visibles, al quedar en segunda línea o semiocultas por depresiones del terreno. Son las parcelas o zonas P-IBC-4A; P-IBC-3A; P-IBC-3B.

2.- Usos compatibles

Se permite el uso residencial si está destinado a la vigilancia y control de la actividad principal, debiendo quedar justificada convenientemente tal necesidad. El número máximo será el de una vivienda por parcela, pudiendo autorizarse dos en el caso de parcelas de más de 10.000 m² y las cuales podrán agruparse con el resto de las edificaciones no fabriles o bien disponerse de forma aislada.

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

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

- Uso industrial en Situaciones 1, 2 y 3 siempre y cuando estén relacionadas con planta baja de idéntico uso.

- Uso de talleres y almacenes en Situaciones 1, 2 y 3 siempre y cuando estén relacionadas con planta baja de idéntico uso.

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

- Uso comercial, se admite en Situación 2 con una superficie inferior al 25 por ciento de la total construida edificada.

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

. Dentro de la Categoría II en Situación 3 de las normas generales de usos del Texto Refundido del Plan General se admiten los siguientes usos pormenorizados:

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

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

- El uso pormenorizado de establecimientos hosteleros con una capacidad máxima de 50 personas, no pudiendo contar con una superficie destinada a servicios comunes superior a 15 m² por plaza hotelera, ni que supere el 25 por ciento del total de la superficie construida edificada. Deberá contar con aparcamiento privado interior de la parcela a razón de una plaza por cada habitación y nunca menor de una plaza por cada dos camas.

3.- Usos prohibidos

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

Artículo 59.- Condiciones de parcela

1.- Parcela mínima: se establece en 3.000 m²

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

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

Artículo 60.- Condiciones de ocupación de parcela

1.- Retranqueos obligatorios

Los retranqueos mínimos serán de 4,50 m a los linderos laterales y fondo. El retranqueo respecto al frente de parcela será de 8 ml para el tipo 1 y de 4,50 m para el tipo 2.

Se entiende por frente de parcela a estos efectos, el que de directamente hacia viario público o hacia zona verde de uso y dominio público.

El retranqueo de 8 ml al frente de parcela, se aplicará únicamente en la alineación paralela al trazado de la N-102. Esta alineación (8 ml) será obligatoria y vinculante, en la longitud establecida en el artículo 63-2, es decir, en el tramo sensiblemente neto.

A partir de que el trazado de esta alineación deje de ser sensiblemente recto se aplicará el retranqueo de 4,50 ml.

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

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

2.- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

No será superior al 65 por ciento.

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

3.- Cerramientos

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

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

Artículo 61.- Condiciones de edificación

1.- Altura máxima

Tipo 1.- 14 m hasta línea de cornisa

Tipo 2.- 10 m en edificios de oficinas y actividades complementarias a la productiva principal.

Se regulará en las mismas condiciones que las parcelas colindantes de ordenanzas P-IA (artículo 57-1) o P-IA-ID (artículo 71-8).

En los pabellones y almacenes se admitirá una altura máxima de cornisa, alero o base de cubiertas en diente de sierra de 15 m.

En los casos en que previa justificación expresa se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá ésta sin determinar un límite fijo máximo.

En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de servidumbres para la navegación aérea establecidas por la Ley de 21 de junio de 1960 y Decreto 584/1972 de 24 de febrero.

2.- Altura mínima

Tipo 1.- La altura mínima en el frente de parcela será de 14 m medidos hasta línea de cornisa, en al menos un 80 por ciento de la longitud principal de dicha fachada edificada (alineación obligatoria). Esta altura mínima deberá respetarse como mínimo por la edificación, comprendida en la franja entre la alineación más exterior (8 m de la alineación exterior de parcela, según el artículo 62-1) de la edificación y otra alineación teórica paralela a ésta, retirada a 18 m de la alineación exterior de la parcela. De esta manera la banda de 10 m entre los 8 y los 18 m del frente de parcela, es la banda mínima en que la edificación deberá alcanzar los 14 m de altura (en al menos un 80 por ciento de la longitud de la alineación obligatoria).

Excepcionalmente, cuando por aplicación de esta condición la longitud de la fachada edificada supere los 65 m, podrá disponerse un mayor retranqueo de hasta 13 m en un máximo del 10 por ciento de la longitud de alineación obligatoria.

Tipo 2.- No se establece altura mínima.

3.- Dimensiones máximas en planta

Tipo 1.- La edificación no superará los 65 ml en su fachada o fachadas a viario público.

Tipo 2.- No se establecen.

4.- Edificabilidad

La edificabilidad o índice de edificación neto por parcela no será superior a 1 m²c/m²s.

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

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

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

5.- Condiciones de separación

Tipo 1.- Los distintos cuerpos edificados dentro de una misma parcela se separarán al menos la altura máxima de cornisa o alero del más elevado.

Tipo 2.- Se separarán un mínimo de 4,50 ml. salvo que formen unidades funcionales orgánicamente relacionadas.

6.- Alturas libres

En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 ml que podrá reducirse a 2,40 ml en entreplantas y que se incrementará hasta 3 ml en áreas donde se pueda prever gran concentración de personas -como comedores, economatos, salas de proyección y aulas para cursos de reciclaje o exposición, etc.- en dependencias de superficie útil mayor de 60 m²c.

7.- Cuerpos volados

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

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

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

8.- Condiciones estéticas y de composición

Tipo 1.- Las edificaciones sometidas a esta ordenanza deberán tener en cuenta su carácter de industria escaparate o de implantaciones terciarias descentralizadas en régimen de ciudad-jardín. De acuerdo con esto, los materiales de fachada y cubiertas serán de calidad, debiéndose cuidar positivamente los volúmenes, colores y texturas. No se autorizarán expresamente las cubiertas con fibrocemento o material similar visto.

Tipo 2.- Con carácter general no se establecen condiciones estéticas o composiciones específicas, recomendándose en todo caso la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que traduzcan con fidelidad la lógica de los procesos productivos y sean de buena conservación teniendo en cuenta el ambiente agresivo y la concentración de elementos contaminantes de los polígonos industriales.

Artículo 62.- Aparcamientos

Serán exigibles las condiciones particulares que para los diferentes usos se regulan dentro del artículo del Texto Refundido del Plan General correspondiente a los casos de aparcamientos privados, con la salvedad de que para los usos globales productivos la previsión mínima será de 1 plaza por cada 500 m² de superficie construida o fracción y para los usos terciarios la previsión mínima será de una plaza por cada 100 m² útiles o fracción.

3.2.3.5.- Industrial compatible terciario (OR.IT)

Artículo 63.- Definición y usos

1.- Definición

. Por industrial compatible terciario se considera aquellas actividades ligadas con el polígono industrial y que suponen complementar las funciones típicamente fabriles de almacenaje o taller que en ellas se desarrollan.

. Así, en dichas edificaciones los usos tendrán un carácter de transición entre el residencial del núcleo rural y en industrial delimitado en una amplia área del sector.

. La disposición de las edificaciones tiene el carácter de aislada, retranqueada respecto a los distintos linderos de parcela.

. El ámbito de aplicación es la zona noroeste del sector, entre el núcleo rural de Lermenda y la calle Lermendabide.

. El concepto será el de una actividad por parcela no permitiéndose en ningún caso subdivisión del espacio edificado para diferentes propietarios, arrendatarios, concesionarios, etc.

2.- Usos compatibles

. Se admite el uso residencial sólo si está destinado a la vigilancia y control de la actividad principal, debiendo quedar justificada convenientemente tal necesidad. El número máximo será el de una vivienda por parcela, pudiéndose aumentar a dos en el caso de parcelas de más de 4.000 m² y las cuales podrán agruparse con el resto de las edificaciones no fabriles o bien disponerse de forma aislada.

. Se admite el uso industrial, talleres y almacenes siempre y cuando los mismos no tengan la consideración de usos principales y la superficie máxima de cada uso (industrial, talleres y almacenes) o suma de ellos en el caso de que se ubiquen varios, no podrá exceder del 25 por ciento de la superficie construida edificable.

. Se admite el uso comercial en Categoría II o en Categoría I en situaciones 2 y 3.

- . Se admite el uso terciario en Categoría II o en Categoría I en situaciones 2 y 3.
- . Se admite el uso de hoteles y residencia en Categoría II la superficie destinada a servicios comunes no podrá ser superior a 10 m²c por plaza ni superior a la destinada a alojamiento.
- . Se admite el uso de establecimientos públicos, sólo del grupo I y II, en Categoría I, situación 2 y 3 y en la categoría II.
- . Se admite el uso de equipamiento genérico en Categoría I situación 2 y 3 y en Categoría II.
- . Se admite el uso de aparcamientos públicos y privados en Categoría I situación 1 y 2.
- . Se admiten los usos de servicios urbanos e infraestructuras siempre y cuando no tengan la consideración de uso principal de la parcela y se traten de actividades e instalaciones complementarias del mismo.

3.- Usos prohibidos

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

Artículo 64.- Condiciones de parcela

- 1.- Parcela mínima: se establece en 2.000 m²
- 2.- Parcela máxima: no se establece
- 3.- Frente mínimo de parcela: a viario público se establece en 25 m.
- 4.- Fondo mínimo de parcela: se establece en 50 m

Artículo 65.- Condiciones de ocupación de parcela

1.- Retranqueo obligatorio

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

2.- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

El porcentaje máximo de ocupación de parcela será del 60 por ciento.

3.- Cerramientos:

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

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

Artículo 66.- Condiciones de edificación

1.- Altura máxima

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

2.- Dimensiones máximas en planta

No se establece una dimensión máxima en planta.

3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es de 0,70 m²c/m²s la forma de computar la superficie construida será la que se establece por las Normas generales del Texto Refundido del Plan General. No se contabilizan los espacios de aparcamientos bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

4.- Condiciones de separación

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

5.- Alturas libres

. En las zonas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 m que podrá reducirse a 2,40 en entreplantas, y que se incrementará hasta 3 m en áreas en donde pueda preverse gran concentración de personas y con superficie mayor de 60 m².

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

6.- Cuerpos volados

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

7.- Condiciones estéticas y de composición

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

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

Artículo 67.- Aparcamientos

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

- Usos productivos: 1 plaza por cada 500 m² de superficie construida o fracción.

- Uso comercial: 1 plaza por cada 70 m² útiles edificados o fracción.

- Uso oficinas: 1 plaza por cada 100 m² útiles edificados o fracción.

- Uso hoteles y residencia: 1 plaza por cada 2 camas

- Uso establecimiento público: 1 plaza por cada 50 m² útiles edificados o fracción.

- Uso de equipamiento: 1 plaza por cada 150 m² útiles edificables o fracción.

3.2.3.6.- Centro de Transportes (OR.CT.AA Tipos 1, 2 y 3; OR.CT.AD; OR.CT.AT. tipos 1 y 2; OR.VP y OR.ELP).

Artículo 68.- Definición

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

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

- Área de servicios y estación aduanera (AT-1, AT-2, AA-1, AA-2, AA-3 y SU.) comprende las siguientes unidades de gestión:

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

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

. Estación aduanera (AA-1); con edificio de oficinas y edificio de nave almacén ligada a la actividad aduanera así como a la actividad logística, de almacenamiento y distribución de mercancías.

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

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

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

- Centro logístico (AD-1, AD-2, AD-3, AD-4, AD-5, AD-6, AD-7, AD-8, AA-4, AA-5, AA-6, AA-7 y AA-8):

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

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

Artículo 69.- Centro de servicios (OR.CT.AT tipo 1º)

1.- Regulación de usos

Servicios característicos los definidos para el Centro de servicios en el artículo 68.

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

El resto de los usos se consideran prohibidos.

2.- Condiciones de parcela

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

3.- Condiciones de ocupación de parcela

. Retranqueos: Deberá retranquearse un mínimo de 8 m. a las alineaciones sur, este y oeste de la parcela. Respecto al lindero norte la separación mínima será la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 m.

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

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

4.- Condiciones de la edificación

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

. Edificabilidad: La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en 1,80 m²c/m²s.

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

No se fija límite de altura mínima.

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

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

5.- Otras condiciones de la edificación

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

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

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

6.- Condiciones estéticas y de composición

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

7.- Aparcamiento

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

Artículo 70.- Pabellón de exposición y ventas (OR.CT.AT. Tipo 2º)

1.- Regulación de usos

Son usos característicos los definidos para el Centro de servicios y de exposición y ventas en el artículo 68.

El resto de usos se consideran prohibidos

2.- Condiciones de parcela

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

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

3.- Condiciones de ocupación de parcela

. Retranqueos: Deberá retranquearse un mínimo de 8 m. a las alineaciones sur y oeste. Respecto a los linderos norte y este la separación mínima será la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 m.

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

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

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

4.- Condiciones de la edificación

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

. Edificabilidad: La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en 1,40 m²c/m²s.

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

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

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

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

Superficie mínima de los espacios subdivididos: La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 500 m² en planta baja, debiendo contar con un frente mínimo edificado de 15 m a viario público o privado.

Número máximo de subdivisiones: Se permite un máximo de 5 subdivisiones del espacio edificado.

5.- Otras condiciones de la edificación

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

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

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

6.- Condiciones estéticas y de composición

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

7.- Aparcamientos

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

8.- Condiciones del espacio libre mancomunado

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

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

Artículo 71.- Estación aduanera (OR.CT.AA. Tipo 1)

1.- Regulación de usos

Son usos característicos los definidos para la estación aduanera en el artículo 68.

En la nave almacén:

- Se garantizará el uso del almacén aduanero en al menos 1.000 m².
- Se considera uso compatible el de oficinas ligado a la actividad logística.
- Se consideran usos compatibles los regulados por el artículo 54 en tipo 3.
- El resto de los usos se consideran prohibidos.

2.- Condiciones de parcela

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

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

3.- Condiciones de ocupación de parcela

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

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

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

4.- Condiciones de la edificación

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

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en 0,85 m²c/m²s

. Condiciones particulares del edificio de oficinas: Se podrá destinar un máximo del 15 por ciento de la edificabilidad al uso de oficinas en edificio exento.

. Condiciones particulares de la nave almacén:

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

- Superficie mínima de los espacios subdivididos: La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 600 m²c en planta baja debiendo contar con un frente mínimo edificado de 20 m.

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

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

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

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

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

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

5.- Otras condiciones de la edificación

. Alturas libres.- En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 ml que podrá reducirse a 2,40 ml en entreplantas, y que se incrementará hasta 3 ml en áreas donde pueda preverse gran concentración de personas -como comedores, economatos, aulas, etc.- en dependencias de superficie útil mayor de 60 m²c.

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

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

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

6.- Condiciones estéticas y de composición

No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas.

7.- Aparcamiento

Será preceptivo el aparcamiento interior en la parcela a razón de una plaza por cada 500 m² de superficie productiva construida o fracción y una plaza por cada 100 m² o fracción de superficie útil terciaria.

8.- Condiciones del espacio libre mancomunado

En caso de subdivisión del espacio edificado, el espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no

pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo.

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

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

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

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

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

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

Artículo 72.- Aparcamientos de vehículos industriales (OR.CT.AA. Tipo 2)

1.- Regulación de usos

El uso característico es el de aparcamiento de vehículos.

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

El resto de los usos se consideran prohibidos.

2.- Condiciones de parcela

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

3.- Condiciones de ocupación de parcela

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

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

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

4.- Condiciones de la edificación

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

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela calificada, se fija en 0,10 m²c/m²s.

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

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

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

5.- Otras condiciones de la edificación

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

. Cuerpos volados.- Los vuelos no podrán sobrepasar la profundidad de 1,20 m. siempre que se

respeten los retranqueos mínimos fijados en el presente artículo.

6.- Condiciones estéticas y de composición

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

Artículo 73.- Servicio de vehículo (OR.CT.AA tipo 3)

1.- Regulación de usos

Son usos característicos los definidos para el Servicio al vehículo y para la actividad logística y de almacenaje en el artículo 68.

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

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

El resto de los usos se consideran prohibidos.

2.- Condiciones de parcela

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

3.- Condiciones de ocupación de parcela

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

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

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

4.- Condiciones de la edificación

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

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en 1,35 m²c/m²s.

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

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

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

5.- Otras condiciones de la edificación

. Alturas libres.- La altura libre mínima se fija en 2,70 m. debiéndose ampliar hasta 3 m. en naves o talleres.

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

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

6.- Condiciones estéticas y de composición.

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

Artículo 74.- Centro logístico, manzanas tipo A.A (OR.CT.AA. Tipo 4º)

1.- Regulación de usos

Sin usos característicos los definidos para el Centro logístico en el artículo 68.

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

El resto de los casos se consideran prohibidas.

2.- Condiciones de parcela

La parcela mínima se fija en 2.500 m²s y dispondrá de un frente mínimo a viario privado de 40 m.

3.- Condiciones de ocupación de parcela

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

- 4,50 m. si se trata de nave aislada en parcela individual.

- 4,5 m. en los frentes en los que no se haya procedido al adosamiento, en los casos de naves adosadas. En cualquier caso el número máximo de parcelas con edificios adosados será el de cuatro cuyas fachadas adosadas por módulos no podrá exceder de dos.

. Porcentaje máximo de ocupación.- El porcentaje máximo de ocupación de la parcela se fija en el 75 por ciento.

. Cerramientos.- Deberá efectuarse obligatoriamente el cerramiento respecto a los espacios de dominio y uso público, a modo de zócalo macizo de 0,70 m. como máximo y cierre transparente tipo verja o seto vegetal hasta alcanzar los 2,20 m. de altura máxima.

Respecto al cierre de separación con el viario privado o para los colindantes podrá efectuarse o no. En el primer caso se cumplirán las mismas condiciones enunciadas en el párrafo anterior teniendo en cuenta que la resolución será uniforme para cada manzana.

4.- Condiciones de la edificación

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

La dimensión mínima de la edificación será aquella que al menos proponga la construcción del 5 por ciento de la parcela en el caso de las parcelas AA7 y AA8, y del 25 por ciento para el resto.

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en el 0,85 m²c/m²s.

. Alturas máximas y mínimas.- La altura máxima será de 12 m. a cornisa.

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

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

Se permite la realización de una planta bajo rasante cuyo aprovechamiento se computará siguiendo lo establecido por el Texto Refundido del Plan General.

5.- Otras condiciones de la edificación

. Alturas libres.- la altura libre mínima de las naves será de 3 m. En plantas de carácter no productivo (almacenaje) se exigirá una altura libre mínima de 2,60 m.

. Cuerpos volados.- En las fachadas laterales y traseras, los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo a linderos en relación con el cuerpo más saliente.

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

6.- Condiciones de la edificación

En la ordenación de las edificaciones se guardará mucho cuidado en el establecimiento de alineaciones uniformes para todos los edificios que den fachada al mismo vial. En particular para la calle Lermendabide se establecerá una única alineación de las edificaciones.

Respecto a las condiciones estéticas se deberá tener especial cuidado al diseñar los frentes a la calle Lermendabide y a la calle límite oeste hacia las que se plantearan soluciones de fachadas principales y nunca como traseras.

7.- Aparcamientos

Será preceptivo el aparcamiento interior en la parcela a razón de una plaza por cada 500 m² o fracción de superficie construida productiva (almacenaje) y una plaza por cada 100 m² o fracción de superficie útil terciaria.

Artículo 75.- Centro logístico, manzanas tipo AD (OR.CT.AD)

1.- Regulación de usos

Son usos característicos los definidos para el Centro logístico el artículo 68.

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

El resto de los usos se consideran prohibidos.

2.- Condiciones de parcela

No se fija parcela mínima ya que se establecen como vinculantes las manzanas delimitadas por los viarios privados.

3.- Condiciones de ocupación de la parcela

. Retranqueos.- El retranqueo mínimo respecto a los viarios privados y públicos se fija en 6 m. Respecto al resto de los linderos el retranqueo mínimo será el de 4,50 m.

. Porcentaje máximo de ocupación.- No se establece un porcentaje máximo de ocupación quedando este definido por los parámetros de retranqueos mínimos y aprovechamiento máximo.

. Cerramientos.- Deberá efectuarse obligatoriamente el cerramiento respecto a los espacios de dominio y uso público, a modo de zócalo macizo de 0,70 m. como máximo y cierre transparente tipo verja o seto vegetal hasta alcanzar los 2,20 m. de altura máxima.

Respecto al cierre de separación con el viario privado podrá efectuarse o no. En el primer caso se cumplirán las mismas condiciones enunciadas en el párrafo anterior teniendo en cuenta que la solución será uniforme para cada manzana-parcela.

4.- Condiciones de la edificación

. Tipología.- Claramente se trata de una edificación única subdividida en módulos.

. Dimensiones de la edificación.- No se establecen dimensiones máximas para la edificación siempre y cuando se cumplimenten el resto de los parámetros urbanísticos. Las dimensiones mínimas de la edificación será aquella que al menos proponga la construcción del 40 por ciento de la manzana-parcela, salvo para la AD 6 en la que será el 5 por ciento.

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en el 0,85 m²c/m²s.

. Alturas máximas y mínimas.- La altura máxima será de 12 m. a cornisa.

No se fija altura mínima, siempre que se cumpla el parámetro de alturas libre mínima.

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

Se permite la realización de una planta bajo rasante cuyo aprovechamiento se computará siguiendo lo establecido por el Texto Refundido del Plan General.

5.- Otras condiciones de la edificación

. Subdivisión del espacio edificado.- La superficie mínima de cada módulo, resultado de la subdivisión del edificio, se establece en 400 m²c debiendo contar con un frente mínimo de 20 m. a viario privado.

. Alturas libres.- La altura libre mínima de las naves será de 3 m. En las plantas de carácter no productivo (almacenaje) se exigirá una altura libre mínima de 2,60 m.

. Cuerpos volados.- En las fachadas traseras los vuelos serán libres, siempre y cuando se respete el retranqueo mínimo a lindero en relación con el cuerpo más saliente.

En las fachadas frontales, a viario público o privado, los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 m, cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados, y de 3 m en el caso de marquesinas o aleros. Tendrán en todo caso una altura libre mínima de 4 m. sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.

6.- Condiciones estéticas y de composición

En la ordenación de las edificaciones se guardará mucho cuidado en el establecimiento de alineaciones claras para uniformizar los frentes de las manzanas al viario privado.

El diseño estético y solución arquitectónica se cuidará de manera que realmente responda a unas construcciones de calidad tanto por los materiales utilizados como por el propio tratamiento edificatorio.

7.- Aparcamientos

Será preceptivo el aparcamiento interior en la parcela a razón de una plaza por cada 500 m² o fracción de superficie construida productiva y una plaza por cada 100 m² o fracción de superficie útil terciaria.

Artículo 76.- Estación de servicio (OR.CT.SU)

1.- Regulación de usos

El uso característico es el de servicio de carburantes con suministro de aire y agua, y un tren de lavado automático para vehículos ligeros.

Se consideran usos compatibles el comercial y oficina ligados al uso principal. Por ello, no se permite la venta de productos no relacionados con el mantenimiento de los vehículos ni el establecimiento de oficinas que no sea la propiamente administrativa de la estación de servicios.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

2.- Condiciones de parcela

No se establece parcela mínima ya que se fija como vinculante la delimitada en el plan.

3.- Condiciones de ocupación de parcela

. Retranqueos.- El retranqueo mínimo de cualquier edificación, instalación semi-fija, surtidor, etc. respecto a las alineaciones principales (este, oeste y sur) se establece en 8 m. Respecto al lindero restante la separación mínima será de 4,50 m.

. Porcentaje máximo de ocupación.- Se establece en el 30 por ciento de la parcela. Se contabilizará como ocupación, además de las construcciones cerradas, las superficies afectadas por posibles instalaciones complementarias como tren de lavado, engrase, etc.

. Cerramiento.- Deberá delimitarse claramente el límite entre la superficie de dominio público de la propiedad privada.

4.- Condiciones de la edificación

. Dimensiones de la edificación.- No se establecen dimensiones máximas y mínimas.

. Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en 0,30 m²c/m²s.

. Altura máxima.- La altura máxima a cornisa se establece en 10 m. Sobre dicha altura se permiten elementos simbólicos cuya altura máxima no podrá exceder de los 15 m.

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

Se permite la realización de una planta bajo rasante destinada a instalaciones.

5.- Otras condiciones de la edificación

. Alturas libres.- La altura libre mínima se fija en 2,60 m.

. Cuerpos volados.- Se permite la realización de cuerpos volados siempre y cuando se respete el retranqueo mínimo anteriormente normado. Las posibles marquesinas podrán alcanzar hasta los límites de la parcela sin ninguna otra limitación constructora.

6.- Condiciones estéticas y de composición

Se tendrá en cuenta el carácter de instalación en fachada del Centro de Transporte, debiéndose realizar con un tratamiento formal especialmente cuidado.

Artículo 77.- Viario privado (OR.CT.VP)

1.- Definición

Los sistemas viarios privados y sus zonas de aparcamiento y aceras peatonales anexas son una de las calificaciones dadas en las áreas o parcelas de propiedad privada, las cuales están calificadas pormenorizadamente en el plan parcial como productivas. Al tener la consideración de privados; son de uso, conservación y mantenimiento privado.

En el presente plan parcial se han grafiado los viarios incluidos en la parcela del Centro de Transporte.

2.- Usos compatibles

Los únicos usos compatibles son:

. Las instalaciones privadas de alumbrado y señalización privadas relacionadas con el tráfico, transporte y zonificación de usos.

En ningún caso tendrán cabida los anuncios, publicidad y rótulos.

. Las conexiones con superficies imprescindibles a los sistemas o infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía, gas, telefónica, etc) que discurran subterráneamente bajo esta zona, siempre y cuando se ajusten a su normativa técnica específica y a las condiciones del proyecto de urbanización.

. El arbolado en alineaciones de aceras y/o espacios previstos para aparcamiento.

. Se permitirá la alineación de parte de ellas para posibilitar el paso de vehículos a las parcelas edificables.

3.- Usos prohibidos

El resto de los usos no señalados en los apartados anteriores, tienen la consideración de prohibidos.

4.- Edificaciones autorizadas

No se tolerará edificación alguna.

Artículo 78.- Espacio libre privado (OR.CT.ELP)

1.- Definición

Los espacios libres privados son una de las calificaciones dadas en las áreas o parcelas de propiedad privada los cuales están calificados pormenorizadamente en el plan parcial como productivas. Al tener la consideración de privados; son de uso, conservación y mantenimiento privado.

En el caso concreto corresponde a una pequeña franja de terreno lindante con la zona de equipamiento y verde del sector localizada en el extremo noroeste.

Se concibe como espacio libre multifuncional dentro del cual puede coexistir espacios peatonales de distinto carácter y servicios de la zona (Centro de Transportes) cuya compatibilidad se define a continuación.

2.- Usos compatibles

En esta zona se permitirán:

. El tratamiento como zona ajardinada.

. Una ocupación total como previsión de plazas de aparcamiento.

. Las conexiones con superficies imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, gas, telefonía, etc.) que discurran subterráneamente bajo esta zona y cuando se ajusten a su normativa técnica específica y a las condiciones del proyecto de urbanización.

3.- Usos prohibidos

El resto de los usos se consideran prohibidos. Entre otras cabe destacar; la ubicación de centros de transformación, la localización de carteles, anuncios o publicidad, etc.

4.- Edificios autorizados

No se tolerará edificación alguna.

Artículo 79.- Condiciones para la tramitación de estudios de detalle (C.T.)

Para todo el área del Centro de Transportes se ha pormenorizado, a través del presente plan parcial, las calificaciones, usos del suelo privado, condiciones de edificabilidad, normativa de usos y de edificación, etc. los cuales tiene la consideración de vinculantes en todos sus extremos.

En el caso de cualquier modificación que afecte a las condiciones particulares de la parcela del Centro de Transporte incluidas en el presente plan parcial, deberá ser motivo de la

obligada redacción y tramitación de un estudio de detalle el cual se ajustará en todo a lo normado en el epígrafe 2.2 regulación de los estudios de detalle de estas ordenanzas reguladoras y en ningún caso podrá afectar a las condiciones vinculantes enunciadas en el artículo 15 ordenación de volúmenes de las mismas.

Cualquier alteración de los parámetros enunciados en dicho artículo 15 será motivo de la obligada redacción y tramitación de la modificación del plan parcial.

3.3. Ordenanzas técnicas relativas al desarrollo de los proyectos de urbanización (para los espacios públicos o privados)

Artículo 80.- Generalidades

1.- Las obras de urbanización, con independencia del sujeto público o privado a quien corresponda sufragarlas, se ejecutarán de acuerdo con los criterios indicados por el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, debiendo asimismo adaptarse a la normativa sectorial vigente de obligatorio cumplimiento.

2.- Los proyectos de urbanización de iniciativa pública se referirán a las obras y servicios previstos en este plan parcial, sin perjuicio de ampliarlos a otros servicios posibles o previsibles no comprendidos en aquellos y que en su momento se estimen necesarios, cuando estos servicios no previstos, se vayan a establecer en plazo no superior a cinco años.

Los proyectos de urbanización de iniciativa privada, a desarrollar en las parcelas privadas, se referirán a las obras y servicios que se prevean y se estimen necesarios.

3.- Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura, tienen carácter indicativo, debiendo respetarse fundamentalmente pero pudiendo sufrir modificaciones de detalle, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que corresponde a los proyectos de urbanización de los espacios públicos. En la memoria de estos proyectos de urbanización se deberán justificar técnicamente las modificaciones introducidas.

Respecto a los proyectos de urbanización de los espacios privados, la representación en los planos del plan parcial únicamente tienen el valor de orientativo pudiéndose modificar en profundidad a tenor de las necesidades.

4.- Los proyectos de urbanización de los espacios públicos podrán contemplar su ejecución por etapas o fases, de acuerdo con el propio desarrollo del plan de etapas previsto en el Plan parcial.

El proyecto de urbanización de los espacios privados será único, pudiéndose contemplar su ejecución por etapas o fases.

5.- Para la tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización serán necesariamente presentados, además de la documentación propia de los mismos, lo siguiente:

- Oficio de aprobación definitiva del plan parcial.

- Planos de ordenación del plan parcial.

- Planos de urbanización y esquemas de redes de infraestructuras del plan parcial.

Artículo 81.- Contenido de los proyectos de urbanización de cada tipo de obras o servicios
Cada clase de obras o servicios constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) que contendrá:

1.- Memoria descriptiva de las características de las obras, detallando los cálculos que justifiquen los criterios básicos para el dimensionamiento, trazado de redes, materiales que se proyectan, obras complementarias, etc.

2.- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

3.- Documentación indicada en el artículo anterior (referente al plan parcial aprobado definitivamente)

4.- Plano de proyecto con plantas y perfiles longitudinales y transversales necesarios así como de detalle de los elementos singulares que sean necesarios para definir y concretar adecuadamente las obras que se pretende ejecutar.

5.- Pliegos de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios que regirán en la contratación y ejecución de las obras e instalaciones, en el que se incluya como mínimo:

- Definición y calidad de los materiales.
- Sistema de medición y abono de las obras.
- Sistema de ejecución y empleo de materiales.
- Ensayos exigibles.
- Plazos de ejecución y garantía.

6.- Mediciones.

7.- Cuadro de precios descompuestos.

8.- Presupuesto.

Artículo 82.- Condiciones técnicas para el desarrollo de los proyectos de urbanización de la red viaria

1.- Las condiciones concretas respecto a la red viaria pública o privada serán las que determine el oportuno proyecto de urbanización sobre la base de las especificaciones mínimas contenidas en la memoria y planos de este plan parcial.

2.- Para el proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales será de aplicación la Instrucción de carreteras (MOP aprobada el 21 de marzo de 1973), y demás normativa vigente.

3.- Para el cálculo y dimensionamiento del espesor de la pavimentación se tendrá en cuenta, además de su capacidad por tanto, el efecto de helada considerando únicamente aquel determinante de los dos que obligue a mayor espesor.

4.- Salvo justificación expresa, se proyectarán firmes y pavimentos flexibles para calzadas, que comprenderán las siguientes capas enunciadas en su orden de ejecución, es decir de abajo hacia arriba:

- Explanada mejorada.
- Capa anticontaminante.
- Base
- Pavimento

5.- Se proyectarán drenajes en orden a recoger y eliminar posibles excesos de humedad de las capas subyacentes de la pavimentación.

6.- Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías, estos desniveles se tratarán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente máxima de 33 por ciento, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

Artículo 83.- Condiciones técnicas para el desarrollo de los proyectos de urbanización respecto de las aceras

1.- Será de obligado cumplimiento la normativa de accesibilidad.

2.- Las aceras irán asentadas sobre superficies con preparación análoga a la descrita anteriormente para la explanada mejorada.

3.- La base será rígida, de espesor mínimo de 10 cm estableciéndose las juntas necesarias de dilatación y retracción.

4.- El pavimento deberá proyectarse atendiendo a las siguientes características (y la adecuación a las mismas será debidamente justificada):

- Resistencia a la abrasión (desgaste)
- Resistencia a las cargas propias del paso eventual de camiones de servicio de bomberos, limpieza, mudanzas ambulancias, etc.
- Deslizamiento, considerando todas las condiciones posibles (con agua, hielo, etc.)
- Fácil reposición.
- Ornamentación
- Fácil limpieza.

Artículo 84.- Condiciones técnicas sobre abastecimiento de agua potable, su distribución, riego e hidrantes para incendios.

1.- Se deberá tener en cuenta las condiciones de separación a otras instalaciones y todas aquellas de tipo técnico establecidas en la NTE. IFA/1976, el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua del MOPU de 28 de julio de 1974, las Normas básicas para instalaciones de agua del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975, el Decreto 982/1979 de 15 de marzo de la Presidencia de Gobierno sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua, pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones y demás normativa vigente.

2.- En el proyecto correspondiente quedarán determinadas las presiones previsibles en funcionamiento en puntos característicos de las redes, señalando los valores máximo y mínimo que pudieran ser obtenidos.

3.- La red de agua deberá contar con la necesaria presión para un normal abastecimiento. La falta de ésta deberá ser suplida por medios adecuados de manera que estén suficientemente dotadas la totalidad de las industrias y otros edificios.

4.- La red primaria de distribución se organizará mediante anillos cerrados con objeto de conseguir mayor libertad en el sentido de circulación del agua, obteniendo una distribución más uniforme y un mejor reparto de la presión, amortiguando los golpes de ariete y dando mayor seguridad al servicio (ya que mediante los oportunos juegos de llaves o válvulas de paso, es posible efectuar reparaciones sin interrupción, más que parcialmente del servicio). De la red de anillo partirán los ramales de abastecimiento a cada parcela industrial o edificios de usos complementarios.

5.- Las bocas de riego serán del modelo adaptado por el Ayuntamiento y la distancia entre ellas se justificará de forma que los radios de acción se superpongan entre dos contiguas, para no dejar ningún espacio sin cubrir.

6.- La red de hidrantes dispondrá de la sección y tipología adecuada como para cumplir la normativa CPI-82 y demás que estén en vigor. La distancia mínima entre hidrantes no será inferior a los 200 m medidos sobre espacios de uso público.

7.- Toda la red de anillos de distribución, abastecimiento, riego e hidrantes, será con tubería de presión, y todas las instalaciones estarán de acuerdo en el pliego general de condiciones facultativas de tuberías para abastecimiento de agua en vigor.

Artículo 85.- Condiciones técnicas sobre saneamiento y evacuación de aguas

1.- Será de aplicación general la norma tecnológica NTE-ISA/1973 sobre Instalaciones de salubridad y alcantarillado del Ministerio de la Vivienda y demás normativa vigente.

2.- El sistema de saneamiento, debido a las características del sector, será unitario.

3.- El cálculo de secciones de colectores, se hará de forma que se pueda obtener una velocidad mínima de 0,5 m/seg. a fin de evitar sedimentaciones y máxima de 2 m/seg. para evitar erosiones, pudiendo aumentar a valores mayores en el caso de tuberías de gres y otras de gran dureza de revestimiento, si las circunstancias lo precisaran, debiendo justificarse debidamente en la memoria del proyecto.

4.- En todo caso las secciones mínimas de alcantarillado serán de 40 cm. (30 cm. en casos muy espaciales) de diámetro. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales deberán ser de 1 por ciento y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales, para que las velocidades estén comprendidas entre la máxima y mínima indicadas en el artículo anterior.

En las canalizaciones tubulares no se pasará a un diámetro superior a 60 cm. a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y en este caso se preverán pozos de limpieza a la salida o entrada de la obra especial correspondiente.

En el caso de proyectarse cámaras de carga, en la cabecera de los ramales iniciales, sus pendientes podrán ser las obtenidas en el cálculo.

5.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirven a varios edificios, se dispondrán obligatoriamente cámaras de descarga, para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 m³ para las alcantarillas de 40 cm. y de 1 m³ como mínimo para las restantes.

6.- La determinación de caudales se hará de acuerdo con la norma NTE-ISA/1.973 antes citada, o por otro medio avalado que quede debidamente justificado.

El mismo criterio se aplicará para la determinación de la lluvia y el coeficiente de escorrentía.

7.- La red general de colectores del polígono verterá al colector general de la unidad a través del cual se llegará a la estación depuradora.

8.- En todas las obras complementarias y accesorios se adoptarán los modelos y criterios establecidos por AMVISA.

9.- El Ayuntamiento exigirá a las actividades industriales una depuración previa al vertido a la red general en el caso que así se determinara en función de su grado de contaminación.

Artículo 86.- Condiciones técnicas sobre suministro de energía eléctrica y alumbrado público

1.- Será de aplicación general los Reglamentos técnicos de alta y baja tensión, las instrucciones complementarias, las normas sobre alumbrado público y demás normativa vigente.

2.- La acometida general al polígono se hará desde la subestación de transformación de Iberdrola, que se construirá en el mismo, con líneas independientes para suministro a las parcelas industriales y para la red de alumbrado público. Esta subestación se abastecerá de la línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el sector.

3.- Las redes de distribución para el suministro de energía eléctrica a las distintas parcelas industriales dependerán del tipo de industria, uso y potencia a instalar en las mismas. El trazado de alta se efectuará en aéreo afectando a los espacios libres de uso público, permitiéndose como máximo uno o dos cruces sobre el viario en cada frente de manzana de manera que si así lo demandarán las industrias deberá realizarse doble tendido en cada calle.

De dicha línea de alta se acomete a los transformadores, con el número de tomas adecuado, a partir del cual se distribuye en subterráneo toda la red de baja.

La ubicación de los transformadores debe de efectuarse dentro de las parcelas privadas o en los espacios libres de uso público diseñados como separación entre parcelas industriales, quedando totalmente prohibido la ubicación de ellos en los espacios libres públicos previstos como ampliación del viario, (forma parte de la sección tipológica de calzada, acera, espacio libre), sobre las zonas verdes públicas y sistema viario, así como sobre los espacios libres, zonas verdes y sistema viario privados del área del Centro de Transportes.

La ubicación de los transformadores dentro de las parcelas industriales podrá ser de dos formas:

- Integrados dentro de la volumetría edificatoria respetándose los parámetros urbanísticos normados en estas ordenanzas.

- Exterior a la edificación industrial, a cuyo efecto se emplazarán a 0,30 m de la alineación de parcela y en cualquier caso se respetará una separación de 3,50 m a cualquier otra construcción dentro de la parcela, distancia medida en sus extremos más desfavorables.

En cualquier caso, las parcelas con frente al viario paralelo a la CN N-I y a la calle Lermendabide no podrán adoptar la forma segunda para la ubicación de los transformadores, a excepción de aquellos implantados con anterioridad a la vigencia del presente Plan parcial.

4.- Para el cálculo de la demanda prevista se adoptarán los siguientes parámetros:

- Para alumbrado: el demandado por la potencia de la red de alumbrado.

- Para la fuerza: 100 W/m² construido, sobre el que se aplicará un factor de simultaneidad de 0,4.

5.- Alumbrado: las iluminaciones medias de las vías se tomarán de acuerdo con la intensidad media diaria del tráfico rodado y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios la iluminación media deberá ser como mínimo la siguiente:

- Zonas de uso público: zonas verdes correspondiente a la calle Lermendabide 10 lux.

- Vías rodadas y aparcamientos: 15 lux.

En los encuentros de vías se preverá un aumento del 25 por ciento respecto a la iluminación de mayor intensidad de las vías concurrentes.

En cualquier caso se justificará el nivel máximo y mínimo así como uniformidades, mediante los cálculos oportunos y curvas polares o isolux de las luminarias a emplear.

6.- Las líneas de distribución del alumbrado serán subterráneas, alojadas en tubos PVC de diámetro no inferior a 100 mm, colocados a una profundidad de 40 a 70 cm sobre lecho de arena de 5 cm convenientemente nivelado y protegido.

Artículo 87.- Condiciones técnicas sobre zonas verdes y plantación de arbolado

1.- Las zonas verdes quedarán claramente diferenciadas y limitadas mediante bordillos y otros sistemas que pueda proponer el proyecto de urbanización, que garantice la buena conservación de áreas ajardinadas.

2.- En general, los espacios libres, diferentes de la red viaria propiamente dicha, se tratarán de acuerdo con la función que les sea propia de acuerdo con los planos de ordenación y zonificación.

3.- Las plantaciones de arbolado en calles, plazas y zonas verdes se efectuarán con el espacio necesario para su perfecto y total desarrollo.

Se colocarán especies de hoja preferentemente caduca, a fin de permitir el soleamiento invernal, pudiendo si se estimara oportuno recurrir a especies diferentes en torno a las vías perimetrales al polígono donde pueden suponer barreras correctoras de ruidos y humos. Se tendrán en cuenta asimismo en la selección de arbolado que su desarrollo no entorpezca la circulación de peatones y vehículos, evitándose en todo caso que las plantaciones disminuyan la iluminación del alumbrado público o perjudiquen su adecuada uniformidad. Se tendrá en cuenta además para la selección de la especie el tamaño de la hoja a fin de evitar que pueda cegar los sumideros de saneamiento y que pueda con el suelo mojado construir peligro de resbalón para los peatones, así como las actuaciones precisas para su conservación y mantenimiento.

Las plantaciones en zonas verdes serán de libre disposición, tratando de respetar los criterios que en cuanto a alineaciones de arbolado se reflejan en los planos de ordenación del plan parcial, debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, los arbustos, etc. en cuanto a su tamaño, color, floración, etc. Los proyectos correspondientes, deberán concretar las especies a plantar, así como su tamaño en el momento de la plantación, su número, composición y deposición justificándose debidamente en la memoria.

4.- Se procederá previamente a las obras de urbanización a retirar la capa superior de tierra vegetal de todas las zonas ocupadas por viales o aéreas pavimentadas para su aprovechamiento futuro en zonas verdes y jardines.

5.- El proyecto contemplará asimismo, los elementos protectores que sea preciso disponer, en evitación del deterioro del arbolado, -especialmente el colocado en la red viaria- durante la fase inicial de su desarrollo, hasta alcanzar el porte suficiente que garantice su posterior crecimiento en condiciones normales.

Artículo 88.- Condiciones técnicas sobre la distribución de gas natural

La red de distribución de gas natural se adaptará, tanto en el proyecto de urbanización correspondiente como en la ejecución de las obras, al Reglamento general del servicio público de gases combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de octubre), a las Normas básicas de instalaciones de gas en edificios habitados (de 29 de marzo de 1973), Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG, de diciembre de 1974, Instrucciones técnicas complementarias MIG, de noviembre de 1983, y demás normas vigentes. Además se aplicarán las normas propias de la compañía suministradora (ENAGAS).

Artículo 89.- Condiciones técnicas sobre las redes de servicios de teléfonos y telégrafos

Las redes de distribución del servicio de teléfonos y telégrafos deberán adaptarse tanto en el correspondiente proyecto como en la ejecución de las obras, a la norma NTE-IAT/1973 y demás normativa vigente y de aplicación con carácter general para este tipo de servicios así como a las normas propias de la compañía suministradoras.

En Vitoria-Gasteiz, a 11 de abril de 2018

El Alcalde-Presidente

GORKA URTARAN AGIRRE