

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

**Orden Foral 291/2016, de 18 de noviembre, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 163/2016, de 29 de junio, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja en el ámbito de la Plataforma Logística Arasur, referente al acceso ferroviario**

**I. ANTECEDENTES**

Primero. Mediante Orden Foral 163/2016, de 29 de junio, se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja en el ámbito de la Plataforma Logística Arasur, referente al acceso ferroviario.

Segundo. La misma Orden Foral 163/2016, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública con el fin de aprobarlo definitivamente, declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 28 de octubre de 2016, tuvo entrada en el Registro General de esta Diputación el texto refundido del expediente.

**II. FUNDAMENTOS**

Analizada la documentación aportada, se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

**DISPONGO**

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 163/2016, de 29 de junio, del diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja en el ámbito de la Plataforma Logística Arasur, referente al acceso ferroviario.

Segundo. Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística.

Tercero. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 18 de noviembre de 2016

*El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo*  
**JOSEAN GALERA CARRILLO**

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS:

PLAN PARCIAL PLATAFORMA LOGÍSTICA ARASUR

1ª FASE

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

Artículo 1.2. Regulación Complementaria

Artículo 1.3. Modificaciones del Plan Parcial

Artículo 1.4. Documentos constitutivos del Plan Parcial

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1: ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.1 Ordenación y calificación del suelo

Artículo 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo

Artículo 2.1.3. Sistema viario

Artículo 2.1.4. Equipamientos

Artículo 2.1.5. Zonas Verdes y Espacios Libres

SECCIÓN 2: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DE LAS SUPERMANZANAS

Artículo 2.2.1. Viales interiores incluibles en el interior de las supermanzanas

SECCIÓN 3: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2.3.1. Instrumentos de ordenación: Figuras complementarias de ordenación detallada

Artículo 2.3.2. Estudios de Detalle (E. D.)

SECCIÓN 4: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.4.1. Obtención de los terrenos

SECCIÓN 5: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.5.1. Proyectos de Urbanización General

Artículo 2.5.2. Obras de edificación

Artículo 2.5.3. Urbanización de las parcelas edificables

TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Condiciones técnicas de las obras relacionadas con las vías públicas e infraestructuras

Artículo 3.1.2. Condiciones comunes de las zonas

Artículo 3.1.3. Condiciones particulares de las zonas

SECCIÓN 2 - ZONA 1: CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)

Artículo 3.2.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.2.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.2.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial

Artículo 3.2.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.2.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial

Artículo 3.2.6. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.2.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana

Artículo 3.2.8. Posición de la edificación

Artículo 3.2.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.2.10. Ocupación

Artículo 3.2.11. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.2.12. Altura máxima

Artículo 3.2.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes

Artículo 3.2.14. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.2.15. Superficie libre de parcela

Artículo 3.2.16. Vuelos y muelles

Artículo 3.2.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

SECCIÓN 3 - ZONA 1.4 : CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)

Artículo 3.3.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.3.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.3.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial

Artículo 3.3.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.3.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial

Artículo 3.3.6. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.3.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana

Artículo 3.3.8. Posición de la edificación

Artículo 3.3.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.3.10. Ocupación

Artículo 3.3.11. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.3.12. Altura máxima

Artículo 3.3.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes

Artículo 3.3.14. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.3.15. Superficie libre de parcela

Artículo 3.3.16. Vuelos y muelles

Artículo 3.3.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

#### SECCIÓN 4 - ZONA 1.5 : CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)

Artículo 3.4.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.4.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.4.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial

Artículo 3.4.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.4.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial

Artículo 3.4.6. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.4.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana

Artículo 3.4.8. Posición de la edificación

Artículo 3.4.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.4.10. Ocupación

Artículo 3.4.11. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.4.12. Altura máxima

Artículo 3.4.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes

Artículo 3.4.14. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.4.15. Superficie libre de parcela

Artículo 3.4.16. Vuelos y muelles

Artículo 3.4.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.4.18. Condiciones estéticas

#### SECCIÓN 5 - ZONA 2: CENTRO DE SERVICIOS (CS)

Artículo 3.5.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.5.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.5.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro de Servicios

Artículo 3.5.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.5.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.5.6. Estudio de Detalle de la Zona del CS

Artículo 3.5.7. Posición de la edificación

Artículo 3.5.8. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.5.9. Ocupación

Artículo 3.5.10. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.5.11. Altura máxima y número máximo de plantas

Artículo 3.5.12. Patios interiores

Artículo 3.5.13. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.5.14. Superficie libre de parcela

Artículo 3.5.15. Vuelos y muelles

Artículo 3.5.16. Aparcamiento

Artículo 3.5.17. Condiciones estéticas

#### SECCIÓN 6 - ZONA 3: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

Artículo 3.6.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.6.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.6.3. Actividades que desarrollan los usos del Terciario Comercial

Artículo 3.6.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.6.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.6.6. Posición de la edificación

Artículo 3.6.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.6.8. Ocupación

Artículo 3.6.9. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.6.10. Altura máxima y número máximo de plantas

Artículo 3.6.11. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.6.12. Superficie libre de parcela

Artículo 3.6.13. Vuelos

Artículo 3.6.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.6.15. Condiciones estéticas

#### SECCIÓN 7 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

Artículo 3.7.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.7.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.7.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Social

Artículo 3.7.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.7.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.7.6. Posición de la edificación

Artículo 3.7.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.7.8. Ocupación

Artículo 3.7.9. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.7.10. Altura máxima y número máximo de plantas

Artículo 3.7.11. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.7.12. Superficie libre de parcela

Artículo 3.7.13. Vuelos

Artículo 3.7.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.7.15. Condiciones estéticas

#### SECCIÓN 8 - ZONA 5: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Artículo 3.8.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.8.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.8.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Deportivo

Artículo 3.8.4. Parcela mínima

Artículo 3.8.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.8.6. Posición de la edificación

Artículo 3.8.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.8.8. Ocupación

Artículo 3.8.9. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.8.10. Altura máxima y número máximo de plantas

Artículo 3.8.11. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.8.12. Superficie libre de parcela

Artículo 3.8.13. Vuelos

Artículo 3.8.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.8.15. Condiciones estéticas

#### SECCIÓN 9 - ZONA 6: ZONA VERDE-ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.9.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.9.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.9.3. Condiciones estéticas y paisajísticas

#### SECCIÓN 10 - ZONA 7: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)

Artículo 3.10.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.10.2. Usos permitidos

Artículo 3.10.3. Actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos

Artículo 3.10.4. Parcela mínima

Artículo 3.10.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.10.6. Condiciones de la edificación

Artículo 3.10.7. Condiciones estéticas

#### SECCIÓN 11 - ZONA 8: USOS FERROVIARIOS (F)

Artículo 3.11.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.11.2. Usos permitidos y compatibles

Artículo 3.11.3. Edificaciones e instalaciones

#### SECCIÓN 12 - ZONA 9: SISTEMA VIARIO (SV)

Artículo 3.12.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.12.2. Usos permitidos y compatibles

Artículo 3.12.3. Edificaciones e instalaciones

Artículo 3.12.4. Posición de la edificación

Artículo 3.12.5. Altura máxima y número de plantas

Artículo 3.12.6. Vuelos

#### TÍTULO CUARTO: CONSERVACION DE LA EDIFICACION

Artículo 4.1.1. Conservación de la urbanización

**TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****Artículo 1.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas**

1) Las presentes NN. UU. se aplican al ámbito del área del Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur, 1ª Fase, en los municipios de Ribera Baja y Armiñón, (en adelante PLA), definida en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Ribera Baja y en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Armiñón, para Zona de Actividades Económicas, como área especializada en las instalaciones y servicios de transporte de mercancías y actividades logísticas e industriales.

La superficie total del ámbito del Plan Parcial es de 134,26 has.

2) La especialización de esta área obliga a combinar la aplicación de la normativa general de las Normas Subsidiarias de Ribera Baja de 1999, y su Modificación para Zona de Actividades Económicas de 2003, y de las Normas Subsidiarias de Armiñón de 1999 y su correspondiente modificación, con el desarrollo de una normativa propia, funcionalmente adaptada a las actividades a implantar en la PLA.

3) La asignación de usos permitidos y las cautelas que correspondan en cada caso vienen detallados en el Título Tercero de la presente normativa del Plan Parcial de la PLA de Ribera Baja y Armiñón.

4) La ordenación del suelo viene definida en el Título Segundo de esta normativa y en el Plano de Ordenación número O-1 del Plan Parcial (Calificación, usos del suelo y Ordenación).

**Artículo 1.2. Regulación Complementaria**

Para todo aquello que no figure en el Plan Parcial se acudirá en cada caso a lo establecido por las Normas Subsidiarias de Ribera Baja, por las Normas Subsidiarias de Armiñón y por la legislación urbanística de aplicación.

**Artículo 1.3. Modificaciones del Plan Parcial**

1) Se entiende por modificación de este Plan Parcial toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no alteren las consideraciones de calificación, aprovechamientos, trazados viarios y determinaciones derivadas de la legalidad vigente.

2) No se considerarán, en principio, modificaciones del Plan Parcial: los reajustes puntuales y de escasa entidad que el desarrollo del Proyecto de Urbanización pueda introducir en la definición de la estructura urbana del conjunto.

3) Cualquier modificación del Plan Parcial aprobado se ajustará a las mismas disposiciones que para su formulación.

**Artículo 1.4. Documentos constitutivos del Plan Parcial**

1) El presente Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

- a) Memoria
- b) Normas Urbanísticas
- c) Plan de etapas
- d) Estudio Económico-Financiero
- e) Planos de Información
- f) Planos de Ordenación

2) Si bien el contenido normativo del presente Plan Parcial queda definido por el conjunto de los documentos anteriormente citados, son las Normas Urbanísticas y los Planos de

Ordenación, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, está deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones.

3) El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o explicativo.

## TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### SECCIÓN 1: ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 2.1.1. Ordenación y calificación del suelo

1) La ordenación y calificación del suelo queda definida en el Plano de Ordenación número O-1 (Calificación, Usos del suelo y Ordenación).

2) En dicho plano se definen:

1. La estructura urbana de la Plataforma Logística Arasur, con el viario público del mismo.
2. La delimitación de los 2 ámbitos funcionales y de las supermanzanas y manzanas edificables, en las que se van a desarrollar los usos y actividades específicas de la PLA, estructuradas por el viario público y el interior de las supermanzanas.

3. Las calificaciones distintivas de suelo.

4. Las actividades y usos admisibles en cada zona y manzana, conforme a lo definido en el Título Tercero de las presentes normas urbanísticas del Plan Parcial.

5. La división de las supermanzanas mediante viario interior.

6. La localización de los equipamientos y de las zonas verdes.

7. La localización de servicios técnicos.

8. La edificabilidad de cada zona y manzana.

#### Artículo 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo

Las principales magnitudes de la Ordenación del suelo se reflejan en el cuadro siguiente:



ZONIFICACIÓN				EDIFICABILIDAD		
SUPERMANZANA MANZANA	ZONA	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL
<b>1</b>		<b>312.586</b>	<b>23,28</b>		<b>188.296</b>	<b>28,05</b>
	1.1	29.291	2,18	0,7239	21.203	3,16
	1.2	23.703	1,77	0,7239	17.158	2,56
	1.3	21.798	1,62	0,7239	15.779	2,35
	1.4	34.197	2,55	0,7239	24.754	3,69
	1.5	33.171	2,47	0,7239	24.011	3,58
	1.6	19.599	1,46	0,7239	14.187	2,11
	1.7	21.097	1,57	0,7239	15.271	2,27
	1.8	28.330	2,11	0,7239	20.507	3,05
	1.9	28.632	2,13	0,7239	20.726	3,09
	1.10	20.309	1,51	0,7239	14.701	2,19
	VIARIO INTERIOR	52.458	3,91			
<b>2</b>	CENTRO DE SERVICIOS	<b>19.282</b>	<b>1,44</b>	<b>0,7239</b>	<b>13.957</b>	<b>2,08</b>
<b>3</b>	CENTRO DE SERVICIOS	<b>10.980</b>	<b>0,82</b>	<b>0,7239</b>	<b>7.948</b>	<b>1,18</b>
<b>4</b>		<b>186.944</b>	<b>13,92</b>		<b>125.602</b>	<b>18,71</b>
	4.1	64.514	4,81	0,7239	46.699	6,96
	4.2	22.335	1,66	0,7239	16.168	2,41
	4.3	24.288	1,81	0,7239	17.581	2,62
	4.4	62.379	4,65	0,7239	45.154	6,73
	VIARIO INTERIOR	13.427	1,00			
<b>5</b>	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	<b>25.745</b>	<b>1,92</b>	<b>0,7074</b>	<b>18.211</b>	<b>2,71</b>
<b>6</b>	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	<b>160.318</b>	<b>11,94</b>	<b>0,7239</b>	<b>116.048</b>	<b>17,29</b>
<b>7</b>		<b>299.641</b>	<b>22,32</b>		<b>200.810</b>	<b>29,91</b>
	7.1	28.273	2,11	0,7239	20.465	3,05
	7.2	42.642	3,18	0,7239	30.867	4,60
	7.3	68.010	5,07	0,7239	49.230	7,33
	7.4	51.176	3,81	0,7239	37.044	5,52
	7.5	87.316	6,50	0,7239	63.205	9,41
	VIARIO INTERIOR	22.224	1,66			
<b>8</b>	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	<b>13.641</b>	<b>1,02</b>			
<b>9</b>	EQUIPAMIENTO SOCIAL	<b>13.638</b>	<b>1,02</b>			
<b>10</b>	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	<b>27.028</b>	<b>2,01</b>			
<b>16</b>	SERVICIOS TÉCNICOS	<b>1.522</b>	<b>0,11</b>			
<b>17</b>	SERVICIOS TÉCNICOS	<b>138</b>	<b>0,01</b>			
<b>18</b>	USOS FERROVIARIOS	<b>18.987</b>	<b>1,41</b>			
	VIARIO PÚBLICO	111.399	8,30			
	ZONAS VERDES	140.792	10,49			
	<b>TOTAL</b>	<b>1.342.640</b>	<b>100,00</b>	<b>0,50</b>	<b>671.320</b>	<b>100,00</b>

SUBTOTALES POR ZONAS			EDIFICABILIDAD		
ZONA	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL
CENTRO DE SERVICIOS	125.363	9,34	0,7239	90.745	13,52
C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	802.023	59,73	0,7239	580.127	86,42
SERVICIOS TÉCNICOS	1.660	0,12			
USOS FERROVIARIOS	18.987	1,41			
VIARIO INTERIOR	88.109	6,56			
ZONAS VERDES-EQUIPAMIENTOS	195.099	14,53			
VIARIO PÚBLICO	111.399	8,30			
<b>TOTAL</b>	<b>1.342.640</b>	<b>100,00</b>	<b>0,50</b>	<b>671.320</b>	<b>100,00</b>

TOTAL POR USOS	FASE NORTE	FASE SUR	TOTAL	% SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD	
					m2/m2	% sobre total
CENTRO DE SERVICIOS	125.363	0	125.363	9,34	90.745	13,53
C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	364.289	437.735	802.023	59,75	580.127	86,47
SERVICIOS TÉCNICOS	0	1.660	1.660	0,12		
USOS FERROVIARIOS	18.987	0	18.987	1,41		
VIARIO INTERIOR	65.885	22.224	88.109	6,56		
ZONAS VERDES-EQUIPAMIENTOS	51.880	143.219	195.099	14,54		
VIARIO PÚBLICO	64.132	46854	110.985	8,27		
<b>TOTAL POR USOS</b>	<b>690.535</b>	<b>651.692</b>	<b>1.342.226</b>	<b>100,00</b>	<b>670.872</b>	<b>100,00</b>

### Artículo 2.1.3. Sistema viario

1) Corresponde a los espacios destinados a circulación, estancia de personas y vehículos y áreas ajardinadas de acompañamiento del viario.

2) Se definen dos niveles de ejes viarios:

a) Viario público: ejes esenciales que definen la estructura del Plan Parcial, dotando de accesibilidad a las distintas zonas y que conectan la PLA con la red viaria territorial y municipal externa. Se encuentra definido en el plano de Ordenación número O-1 (Calificación, Usos del suelo y Ordenación), en el que se fija su anchura total. No estará permitido el estacionamiento de vehículos en toda su longitud y llevará un tratamiento verde en medianas ajardinadas y alineaciones de arbolado en los márgenes de la calzada y aceras. No se permitirán maniobras de atraque a muelles sobre las calzadas del viario público.

b) Viario interior: ejes viarios interiores a las supermanzanas que fragmentan el espacio para dotar de accesibilidad a las diferentes manzanas y parcelas. Se encuentran igualmente definidos en el plano de Ordenación número O-1, tienen carácter indicativo y podrán ser modificados mediante Estudio de Detalle cuando las necesidades de parcelación y edificación así lo requieran.

### Artículo 2.1.4. Equipamientos

1) Dado el carácter singular de la PLA, que se configura en sí misma como un gran centro de servicios respecto al tejido industrial circundante, podemos distinguir dos tipos de equipamientos:

a) Equipamientos específicos de las actividades de la PLA.

b) Equipamientos generales, comunes a toda actuación industrial, de carácter comercial, social y deportivo.

2) Dichos equipamientos específicos de las actividades de la PLA (servicios no comerciales a trabajadores, conductores y usuarios, primeros auxilios, aseos, salas de reunión, centro de comunicaciones, guardería, etc.), tendrán su localización dentro del Centro de Servicios (CS). Deberá incluirse, al menos, un 5 por ciento de la superficie edificable del CS destinado a estos servicios.

3) Los equipamientos generales comunes responden a las reservas de suelo mínimas establecidas por el Anexo al Reglamento de Planeamiento para dichos usos y cuya localización figura en el plano de Ordenación número O-1 (Calificación, Usos del suelo y Ordenación):

a) Los equipamientos generales de carácter comercial, con una superficie mínima de un 1 por ciento de la total del Plan Parcial. También podrán localizarse en el Centro de Servicios.

b) Los equipamientos sociales, con una superficie mínima de un 1 por ciento de la total del Plan Parcial. Se vinculan al uso y dominio público por lo que se considera un uso no lucrativo a todos los efectos, no computando en la edificabilidad total.

c) Los equipamientos deportivos, con una superficie mínima del 2 por ciento del total del Plan Parcial. Localizados junto a la zona verde y vinculados al uso y dominio público, por lo que, al igual que el anterior, se considerará un uso no lucrativo a todos los efectos, no computando en la edificabilidad total.

SUPERFICIES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS		
MANZANA Nº	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL
8 - EQUIPAMIENTO COMERCIAL	13.641	1,02
9 - EQUIPAMIENTO SOCIAL	13.638	1,02
10 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	27.028	2,01
<b>TOTAL</b>	<b>54.307</b>	<b>4,04</b>

#### Artículo 2.1.5. Zonas Verdes y Espacios Libres

1) Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a plantaciones y zonas verdes que tienen por objeto:

a) Mejorar las condiciones ambientales de la PLA.

b) Establecer una transición y protección de las vías externas perimetrales, a modo de "pantalla verde".

2) La superficie de zonas verdes y espacios libres será como mínimo de un 10 por ciento del total de la PLA. Computarán como tal aquellas áreas con una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y en las que se pueda incluir una circunferencia de 30 m de diámetro. Dichas superficies computables se recogen en la siguiente tabla:

ZONAS VERDES COMPUTABLES		
AREA Nº	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL
11	42.924	3,20
12	7.857	0,59
14	80770	6,02
15	8.138	0,61
<b>TOTAL</b>	<b>139.690</b>	<b>10,40</b>

### SECCIÓN 2: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DE LAS SUPERMANZANAS

#### Artículo 2.2.1. Viales interiores incluibles en el interior de las supermanzanas

1) En el interior de las supermanzanas podrán incluirse dos tipos de viales, con servidumbre de uso público con las siguientes dimensiones recomendables:

a) Viales interiores para tráfico de acceso a las parcelas: incluyendo aceras peatonales, aparcamiento de vehículos ligeros, acceso lateral de edificaciones, etc. Anchura recomendable: 21 m.

b) Viales interiores para tráfico y maniobras de vehículos pesados: adaptadas a las necesidades de maniobrabilidad de los vehículos pesados, con aceras peatonales rebasables por estos, etc. Anchura recomendable: 18 m, con anchura recomendable de calzada de 12 m.

2) El diseño definitivo de la sección del vial interior podrá ser fijado en el proyecto de urbanización u obras correspondiente, estableciendo la superficie de aparcamientos, calzadas, aceras peatonales, zonas de maniobra, áreas ajardinadas, etc.

### SECCIÓN 3: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

#### **Artículo 2.3.1. Instrumentos de ordenación: Figuras complementarias de ordenación detallada**

1) El carácter obligadamente abierto y flexible del desarrollo de la PLA conlleva la necesidad de combinar una definición de usos, actividades y estructura urbana a nivel de supermanzanas, manzanas o zonas, con instrumentación de figuras complementarias para la definición detallada de las mismas.

2) Como figura complementaria de utilización posible, se establece el Estudio de Detalle (en adelante E. D.), cuyas características se determinan en el artículo siguiente.

#### **Artículo 2.3.2. Estudios de Detalle (E. D.)**

1) Son figuras complementarias de ordenación detallada, cuyo ámbito será una zona, supermanzana o manzana.

2) Los objetivos del Estudio de Detalle serán alguno o varios de los siguientes:

a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes interiores señaladas en este Plan Parcial, pudiendo concretar el trazado del viario interior, pero sin incrementar las edificabilidades asignadas por el P. P.

b) Ordenar los volúmenes edificatorios en forma distinta a lo especificado en el Plano de Ordenación número O-1 (Calificación, Usos del suelo y Ordenación), definiendo, en su caso, nuevo viario privado interior a la supermanzana, y ajustando siempre dicho viario a lo especificado en el artículo 2.5 y en las Normas de Edificación de cada una de las zonas (Título Tercero). Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas, y usos permitidos y prohibidos.

c) Completar la red de comunicaciones, definida en el Plan Parcial, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

3) No será necesaria la redacción de E. D. cuando las alineaciones interiores se ajusten a lo especificado en el plano de Ordenación número O-1 (Calificación, usos del suelo y ordenación).

4) Será necesaria la redacción de E. D. en la manzana 1.1. En todo caso, se podrá prescindir del E. D. en caso de tramitar un proyecto o anteproyecto único de la totalidad de la manzana, desarrollable por fases.

### SECCIÓN 4: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### **Artículo 2.4.1. Obtención de los terrenos**

1) La obtención de los terrenos para la PLA se realizará por compensación, por los Ayuntamientos de Ribera

Baja y Armiñón.

### SECCIÓN 5: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### **Artículo 2.5.1. Proyectos de Urbanización General**

1) Se realizará un Proyecto de Urbanización General de toda la Plataforma, o en su defecto, un anteproyecto del mismo con proyectos de ejecución parciales correspondientes a las sucesivas fases de ejecución del viario público definidas en el Plano número O-9 (Plan de Etapas), y a las posibles fases de ejecución del viario interior.

2) El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la posible ampliación de la Plataforma Logística Arasur hacia el este, con una superficie aproximada de 64,5 Has.

3) El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos de la PLA con las redes exteriores.

4) Para su redacción se cumplirán las normativas existentes o que puedan desarrollar los organismos municipales y públicos afectados.

5) Si se procediera a su ejecución por fases, se irá acompañando la ejecución de la urbanización con la de las bandas de zonas verdes limítrofes, de forma que no se produzca un desfase excesivo en la realización de estas últimas y se asegure en todo momento una terminación estéticamente correcta del conjunto urbanizado.

6) Las características fundamentales del viario e infraestructuras vienen determinadas en los apartados correspondientes de la Memoria y en los planos de Ordenación número O-2, O-3 y O-6 del Plan Parcial.

7) El mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva es una obligación de la empresa contratista.

8) En la concepción de servicios de la PLA, se contemplará especialmente la posibilidad de un desarrollo abierto y flexible de la promoción, de forma que los tramos estructurales de las redes se correspondan, en lo posible, a los principales ejes del viario.

9) Los Proyectos de Urbanización podrán, de forma justificada, variar la distribución de espacios de la sección transversal de los viales (calzadas, aceras peatonales, aparcamientos, medianas, zonas ajardinadas, etc.) siempre que se mantenga la anchura total de los mismos especificada en los planos de Ordenación número O-1, O-2 y O-3 del Plan Parcial, y la funcionalidad de la PLA así lo requiera.

10) Asimismo, los Proyectos de Urbanización podrán, de forma debidamente justificada, modificar localmente alguna de las soluciones propuestas en el Plan Parcial: glorietas, vías de servicio, radios de giro, acuerdos, etc.

#### **Artículo 2.5.2. Obras de edificación**

Los proyectos de obras de nueva edificación en el área podrán tener los siguientes ámbitos:

a) La totalidad de una supermanzana, manzana o zona, desarrollable por fases.

b) En una parcela igual o superior a la mínima especificada en las condiciones particulares de la edificación correspondiente, siempre y cuando exista un anteproyecto o Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana.

#### **Artículo 2.5.3. Urbanización de las parcelas edificables**

La edificación en una parcela conllevará, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización de la misma (explanación, accesibilidad y servicios), siempre de acuerdo al desarrollo unitario o por fases del Proyecto de Urbanización General.

### **TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

#### *SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES*

##### **Artículo 3.1.1. Condiciones técnicas de las obras relacionadas con las vías públicas e infraestructuras**

1) En su dimensionamiento y diseño, las vías públicas e infraestructuras tendrán en cuenta, además, la especificidad de una Plataforma Logística: horizontalidad de las calles de maniobras y drenajes especiales, amplias áreas de maniobras, zonas de acera rebajadas en dicha áreas, alumbrado público protegido, radios de giro para vehículos industriales, tráfico pesados, etc.

2) Para la ejecución de las infraestructuras y los viales públicos del área del Plan Parcial, serán de aplicación las normativas técnicas correspondientes.

#### **Artículo 3.1.2. Condiciones comunes de las zonas**

En cuanto a las Condiciones Generales de Uso, en ningún caso la suma de todos los usos compatibles podrá ocupar un porcentaje superior al 35 por ciento de la superficie construida total del edificio (edificio exclusivo), o en su caso del volumen total de la supermanzana, manzana o zona.

#### **Artículo 3.1.3. Condiciones particulares de las zonas**

Las edificaciones del Plan Parcial han sido agrupadas en 6 zonas:

Zona 1) Centro Logístico e Industrial (CLI).

Zona 1.4) Centro Logístico e Industrial (CLI).

Zona 1.5) Centro Logístico e Industrial (CLI).

Zona 2) Centro de Servicios (CS).

Zona 3) Equipamiento Comercial (EC)

Zona 4) Equipamiento Social (ES)

Zona 5) Equipamiento Deportivo (ED)

Zona 6) Zona Verde (ZV)

Zona 7) Servicios Técnicos (ST)

Zona 8) Usos Ferroviarios (F)

#### **Artículo 3.1.4. Delimitación de la zona**

Se permitirá la delimitación física de la plataforma logística mediante vallado con las siguientes condiciones:

1) La delimitación física se limitará de forma exclusiva a la zona 1 Centro Logístico e Industrial (CLI) asegurándose su continuidad hasta las casetas de control de accesos.

2) El trazado del vallado se permitirá por el perímetro de las supermanzanas, y siempre ejecutado en el interior de estas, definiéndose los siguientes tipos de cierre.

3) Cierre de la Zona 1 Centro Logístico e Industrial (CLI) respecto del total de las áreas excepto con los ejes viarios públicos mediante vallado de altura máxima 2,20 m. con estructuras metálicas o vegetales translúcidas (vallado de malla abierta).

4) Cierre de la Zona 2 Centro de Servicios respecto del eje viario público. El cerramiento podrá ser opaco mediante zócalo de hormigón visto hasta una altura máxima de 0,70 m. y vallado de altura máxima 2,20 m. con estructuras metálicas o vegetales translúcidas (vallado de malla abierta).

#### *SECCIÓN 2 - ZONA 1: CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)*

#### **Artículo 3.2.1. Ámbito de la zona**

La zona 1 (CLI) se desarrollará en las supermanzanas y manzanas 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5, 6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 y 7.5.

#### **Artículo 3.2.2. Usos predominantes y compatibles**

1) Son usos predominantes:

a) Será uso predominante el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

b) Será uso predominante el industrial, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio

c) Será uso predominante el intermodal, incluyendo terminal y naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).

2) Serán usos compatibles en todas las supermanzanas de esta zona:

a) Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

b) Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

c) Cafetería.

d) Oficina de explotación de las empresas.

e) Vivienda, para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

f) Aparcamiento de vehículos pesados.

3) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35 por ciento del total en cada supermanzana o manzana.

#### **Artículo 3.2.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial**

4) Empresas de almacenamiento y de gran distribución. Incluidas oficinas y servicios propios.

5) Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos. Incluidas oficinas y servicios propios.

6) Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada. Incluidas oficinas y servicios propios.

7) Otras empresas logísticas.

Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución

de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

8) Centros logísticos de empresas industriales.

Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

9) Empresas de transformación y producción industrial. Incluidas oficinas y servicios propios.

10) Intermodalidad.

Terminal Intermodal de mercancías unitizadas (contenedores) con instalaciones complementarias, naves intermodales, almacenaje en superficies de contenedores y todos aquellos servicios relacionados con los anteriores: servicios de trasbordo (ferrocarril-carretera), de contenedores (alquiler, reparación, depot., etc.), de la carga (llenado y vaciado de unidades de carga, almacenaje, etc.) y servicios de red (organización de carga, EDI, etc.).

11) Otros usos.

Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

12) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula y viviendas de empleados (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

#### **Artículo 3.2.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación**

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

#### **Artículo 3.2.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial**

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

a. Tipología I:

Pabellones formados por una única edificación o por módulos adosados, con banda de servicio con servidumbre de uso público.

b. Tipología II:

Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

#### **Artículo 3.2.6. Condiciones específicas de tramitación Podrán tramitarse proyectos:**

- 13) Correspondientes a la totalidad de una manzana, desarrollable por fases.
- 14) Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:
  - a) Edificaciones aisladas, tanto de la tipología I como de la tipología II, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Estudio Previo a la Edificación de la manzana correspondiente (art. 3.2.7).
  - b) Módulos adosables de la tipología I, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el Estudio previo a la edificación de la manzana en que se ubique (art.3.2.7.)

15) Cada manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

#### **Artículo 3.2.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana**

16) Podrán ser desarrollados para especificar las condiciones constructivas y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada manzana de la PLA.

17) Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

- a) módulos de fachada principal.
- b) módulos de fachada secundaria o testero.
- c) módulos de esquina.

18) Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.)



**Artículo 3.2.8. Posición de la edificación**

19) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

20) Las manzanas 4.1, 4.4, 7.1 y la supermanzana 6 están afectadas por las torres y la línea de alta tensión existentes. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

21) En caso de modificación de la ordenación de una supermanzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E. D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

**Artículo 3.2.9. Retranqueos y distancia entre los edificios**

22) Las alineaciones de fachadas de instalaciones logísticas e industriales tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior a las supermanzanas, y 4 m respecto a linderos.

23) En las manzanas 1.6, 1.7, 5, 7.3 y 7.5, además, los retranqueos están limitados por la afectación del límite de edificación de las autopistas A-1 y A-68 y de la carretera A-4304, a Rivaguda.

24) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

25) Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

**Artículo 3.2.10. Ocupación**

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

**Artículo 3.2.11. Coeficiente de edificabilidad**

La edificabilidad no superará el 0,7239 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de las manzanas.

26) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

a) La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

b) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

27) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

a) Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.

b) Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.

c) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

d) Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.

e) Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.

f) Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

#### **Artículo 3.2.12. Altura máxima**

28) Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20 por ciento de la edificabilidad de la supermanzana.

29) Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15 por ciento de la superficie total del CLI

#### **Artículo 3.2.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes**

30) Admisibles hasta cuatro entreplantas o plantas de oficinas, en un 25 por ciento de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.

31) Altura de entreplanta: 2.50 m (libre) mínimo, en edificios logísticos, industriales y oficinas.

#### **Artículo 3.2.14. Sótanos y semisótanos**

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

#### **Artículo 3.2.15. Superficie libre de parcela**

32) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

33) Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

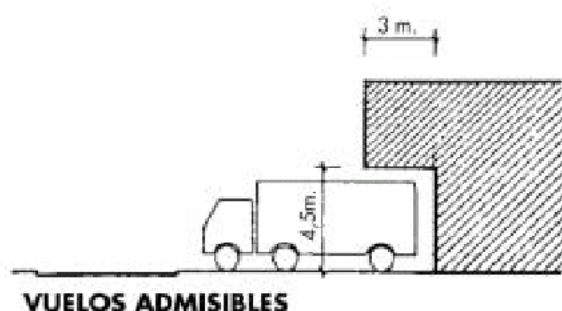
34) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

#### **Artículo 3.2.16. Vuelos y muelles**

35) Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

36) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

37) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.



(FIGURA 1)

**Artículo 3.2.17. Aparcamiento de vehículos ligeros**

38) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

39) Será necesario cubrir en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación, teniendo en cuenta las existentes en el viario o en áreas de aparcamiento limítrofes.

40) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

41) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

**Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas**

42) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos Técnicos o de Edificación.

b) La Guía de Diseño se convertirá en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

43) Condiciones generales:

a) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

c) En el caso de la tipología II, además, el cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.

d) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

e) En el proyecto de la edificación, junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

f) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

g) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

44) Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escaparate":

a) Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

b) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

c) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

d) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

#### *SECCIÓN 3 - ZONA 1.4: CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)*

##### **Artículo 3.3.1. Ámbito de la zona**

La zona 1.4 (CLI) se desarrollará en la manzana 1.4.

##### **Artículo 3.3.2. Usos predominantes y compatibles**

45) Son usos predominantes:

a) Será uso predominante el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

b) Será uso predominante el industrial, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.

c) Será uso predominante el intermodal, incluyendo terminal y naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).

46) Serán usos compatibles en toda la zona:

a) Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

b) Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

c) Cafetería.

d) Oficina de explotación de las empresas.

e) Vivienda, para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

f) Aparcamiento de vehículos pesados.

47) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35 por ciento del total en la manzana.

##### **Artículo 3.3.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial**

48) Empresas de almacenamiento y de gran distribución. Incluidas oficinas y servicios propios.

49) Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos. Incluidas oficinas y servicios propios.

50) Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada. Incluidas oficinas y servicios propios.

51) Otras empresas logísticas. Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y, en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

52) Centros logísticos de empresas industriales. Incorporan los elementos propios del sub-sistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

53) Empresas de transformación y producción industrial. Incluidas oficinas y servicios propios.

54) Intermodalidad. Terminal Intermodal de mercancías unitizadas (contenedores) con instalaciones complementarias, naves intermodales, almacenaje en superficies de contenedores y todos aquellos servicios relacionados con los anteriores: servicios de trasbordo (ferrocarril-carretera), de contenedores (alquiler, reparación, depot., etc.), de la carga (llenado y vaciado de unidades de carga, almacenamiento, etc.) y servicios de red (organización de carga, EDI, etc.).

55) Otros usos. Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

56) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores. Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

#### **Artículo 3.3.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación**

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

#### **Artículo 3.3.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial**

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

a. Tipología I:

Pabellones formados por una única edificación o por módulos adosados, con banda de servicio con servidumbre de uso público.

b. Tipología II:

Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

#### **Artículo 3.3.6. Condiciones específicas de tramitación Podrán tramitarse proyectos:**

57) Correspondientes a la totalidad de una manzana, desarrollable por fases.

58) Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:

a) Edificaciones aisladas, tanto de la tipología I como de la tipología II, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Estudio Previo a la Edificación de la manzana correspondiente (art.3.2.7).

b) Módulos adosables de la tipología I, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el Estudio previo a la edificación de la manzana en que se ubique (art.3.2.7)

59) Cada manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

#### **Artículo 3.3.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana**

60) Podrán ser desarrollados para especificar las condiciones constructivas y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada manzana de la PLA.

61) Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

- a) módulos de fachada principal.
- b) módulos de fachada secundaria o testero.
- c) módulos de esquina.

62) Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc).

#### **Artículo 3.3.8. Posición de la edificación**

63) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

64) La manzana 1.4 está afectada por la línea de alta tensión existente. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

65) En caso de modificación de una manzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E. D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

#### **Artículo 3.3.9. Retranqueos y distancia entre los edificios**

66) Las alineaciones de fachadas de instalaciones logísticas e industriales tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior a las supermanzanas, y 4 m respecto a linderos.

67) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

68) Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

#### **Artículo 3.3.10. Ocupación**

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

#### **Artículo 3.3.11. Coeficiente de edificabilidad**

La edificabilidad no superará el 0,7410 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la manzana.

69) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

a) La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

b) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

70) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

- a) Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- b) Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.
- c) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

d) Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.

e) Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.

f) Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

#### **Artículo 3.3.12. Altura máxima**

71) Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20 por ciento de la edificabilidad de la supermanzana.

72) Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15 por ciento de la superficie total del CLI.

#### **Artículo 3.3.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes**

73) Admisibles hasta cuatro entreplantas o plantas de oficinas, en un 25 por ciento de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.

74) Altura de entreplanta: 2.50 m (libre) mínimo, en edificios logísticos, industriales y oficinas.

#### **Artículo 3.3.14. Sótanos y semisótanos**

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

#### **Artículo 3.3.15. Superficie libre de parcela**

75) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

76) Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

77) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

#### **Artículo 3.3.16. Vuelos y muelles**

78) Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

79) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

80) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Ver figura 1

#### **Artículo 3.3.17. Aparcamiento de vehículos ligeros**

81) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

82) Será necesario cubrir en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación, teniendo en cuenta las existentes en el viario o en áreas de aparcamiento limítrofes.

83) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

84) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

#### **Artículo 3.3.18. Condiciones estéticas**

85) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos Técnicos o de Edificación.



b) La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

86) Condiciones generales:

a) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

c) En el caso de la tipología II, además, el cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.

d) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

e) En el proyecto de la edificación, junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

f) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo. El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

87) Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escaparate":

a) Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

b) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

c) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

d) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

#### *SECCIÓN 4 - ZONA 1.5: CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)*

##### **Artículo 3.4.1. Ámbito de la zona**

La zona 1.5 (CLI) se desarrolla en la manzana 1.5.

##### **Artículo 3.4.2. Usos predominantes y compatibles**

88) Son usos predominantes:

a) Será uso predominante el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.



b) Será uso predominante el industrial, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.

c) Será uso predominante el intermodal, incluyendo terminal y naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).

89) Serán usos compatibles en toda la zona:

a) Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

b) Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

c) Cafetería.

d) Oficina de explotación de las empresas.

e) Vivienda, para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

f) Aparcamiento de vehículos pesados.

90) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35 por ciento del total en la manzana.

#### **Artículo 3.4.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial**

91) Empresas de almacenamiento y de gran distribución. Incluidas oficinas y servicios propios.

92) Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos. Incluidas oficinas y servicios propios.

93) Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada. Incluidas oficinas y servicios propios.

94) Otras empresas logísticas. Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

95) Centros logísticos de empresas industriales. Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de

producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

96) Empresas de transformación y producción industrial. Incluidas oficinas y servicios propios.

97) Intermodalidad. Terminal Intermodal de mercancías unitizadas (contenedores) con instalaciones complementarias, naves intermodales, almacenaje en superficies de contenedores y todos aquellos servicios relacionados con los anteriores: servicios de trasbordo (ferrocarril-carretera), de contenedores (alquiler, reparación, depot., etc.), de la carga (llenado y vaciado de unidades de carga, almacenamiento, etc.) y servicios de red (organización de carga, EDI, etc.).

98) Otros usos.

Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

99) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores. Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería

de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

#### **Artículo 3.4.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación**

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

#### **Artículo 3.4.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial**

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

##### a. Tipología I:

Pabellones formados por una única edificación o por módulos adosados, con banda de servicio con servidumbre de uso público.

##### b. Tipología II:

Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

#### **Artículo 3.4.6. Condiciones específicas de tramitación**

Podrán tramitarse proyectos:

- 100) Correspondientes a la totalidad de una manzana, desarrollable por fases.
- 101) Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:
  - a) Edificaciones aisladas, tanto de la tipología I como de la tipología II, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Estudio Previo a la Edificación de la manzana correspondiente (art. 3.2.7).
  - b) Módulos adosables de la tipología I, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el Estudio previo a la edificación de la manzana en que se ubique (art.3.2.7)
- 102) Cada manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

#### **Artículo 3.4.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana**

103) Podrán ser desarrollados para especificar las condiciones constructivas y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada manzana de la PLA.

104) Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

- a) módulos de fachada principal.
  - b) módulos de fachada secundaria o testero.
  - c) módulos de esquina.
- 105) Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.)

**Artículo 3.4.8. Posición de la edificación**

106) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

107) La manzana 1.5 está afectada por las torres y la línea de alta tensión existentes. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

108) En caso de modificación de una manzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E. D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

**Artículo 3.4.9. Retranqueos y distancia entre los edificios**

109) Las alineaciones de fachadas de instalaciones logísticas e industriales tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior a las supermanzanas, y 4 m respecto a linderos.

110) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

111) Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

**Artículo 3.4.10. Ocupación**

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

**Artículo 3.4.11. Coeficiente de edificabilidad**

La edificabilidad no superará el 0,7062 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de las manzanas.

112) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

a) La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

b) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

113) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

a) Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.

b) Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.

c) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

d) Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.

e) Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.

f) Quedan excluidos del computo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

**Artículo 3.4.12. Altura máxima**

114) Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20 por ciento de la edificabilidad de la supermanzana.

115) Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15 por ciento de la superficie total del CLI.

**Artículo 3.4.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes**

116) Admisibles hasta cuatro entreplantas o plantas de oficinas, en un 25 por ciento de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.

117) Altura de entreplanta: 2.50 m (libre) mínimo, en edificios logísticos, industriales y oficinas.

**Artículo 3.4.14. Sótanos y semisótanos**

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

**Artículo 3.4.15. Superficie libre de parcela**

118) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

119) Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

120) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

**Artículo 3.4.16. Vuelos y muelles**

121) Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

122) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

123) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Ver figura 1

**Artículo 3.4.17. Aparcamiento de vehículos ligeros**

124) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

125) Será necesario cubrir en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación, teniendo en cuenta las existentes en el viario o en áreas de aparcamiento limítrofes.

126) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

127) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

**Artículo 3.4.18. Condiciones estéticas**

128) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos Técnicos o de Edificación.

b) La Guía de Diseño se convertirá en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

129) Condiciones generales:

a) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

c) En el caso de la tipología II, además, el cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.

d) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

e) El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

f) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

g) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

130) Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escaparate":

a) Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

b) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

c) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

d) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

#### *SECCIÓN 5 - ZONA 2: CENTRO DE SERVICIOS (CS)*

##### **Artículo 3.5.1. Ámbito de la zona**

La zona 2, Centro de Servicios (CS), se desarrolla en las supermanzanas y manzanas 1.1, 1.2, 1.3, 1.10, 2 y 3.

##### **Artículo 3.5.2. Usos predominantes y compatibles**

1) Los usos predominantes y compatibles serán, en primer lugar, los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las Empresas. En segundo lugar, también serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios al Vehículo. En tercer lugar, serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las personas, trabajadores de la Plataforma, visitantes transportistas o tráfico atraído por la oferta de servicios. Entre todos ellos, pueden señalarse los siguientes:

a) Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.

b) Oficinas.

- c) Recreativos.
  - d) Garaje-aparcamiento.
  - e) Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.
  - f) Almacenes.
  - g) Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.
  - h) Suministro de carburantes.
  - i) Aparcamiento de vehículos pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.
  - j) Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.
  - k) Locales de exposición y venta de vehículos.
  - l) Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.
  - m) Restauración, comercio asociado, hostelería, oficinas administrativas, etc.
- 2) Se considerarán igualmente como usos predominantes y compatibles de la Zona 2 los correspondientes a la Zona 1 a excepción del intermodal.
- 3) La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 35 por ciento del total en cada supermanzana o manzana.

#### **Artículo 3.5.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro de Servicios**

- 1) Centro administrativo-lonja de contratación. Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.
- 2) Administración interior y viviendas de empleados. Vigilancia interior, recepción-información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.
- 3) Servicios públicos a las empresas de la PLA. Correos y telégrafos, teléfono y telex, policía, bomberos, etc.
- 4) Servicios públicos básicos para los usuarios de la PLA. Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.
- 5) Actividades privadas de servicios personales. Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.
- 6) Comercio minorista para trabajadores y usuarios de la PLA. Supermercado, comercio textil, prensa, librería, estanco, videoclub, etc.
- 7) Actividades complementarias del comercio, exposición y venta de utillaje comercial. Mantenimiento y reparación de equipos, reparación de embalajes, etc.
- 8) Actividades auxiliares del transporte. Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.
- 9) Otros usos de servicios de interés público y social de la PLA. Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, conductores, empresas y trabajadores usuarios de la PLA y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.
- 10) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores. Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras, báscula y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>. La superficie de esta viviidano será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

11) Aparcamiento de vehículos pesados. Incluidos servicios complementarios, como caseta de control, vestuarios y aseos, lavado automático, etc.

12) Las actividades definidas en la Zona 1, a excepción del intermodal.

#### **Artículo 3.5.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación**

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 15 metros, del cumplimiento de esta condición quedan exentas aquellas parcelas que no presentando dicho linde frontal en el ámbito definido por el Plan Parcial, por formar una unidad funcional con parcela ubicada en el término municipal de Miranda de Ebro cumplan dicho linde frontal mínimo de 15 m. a vial en el ámbito de la plataforma logística en el término municipal de Miranda de Ebro..

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 35 metros de diámetro.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

#### **Artículo 3.5.5. Condiciones específicas de tramitación**

Podrán tramitarse proyectos:

a. Correspondientes a la totalidad de la Zona del CS, desarrollable por fases.

b. Los que cumplan las especificaciones del Estudio Previo de Detalle de la Zona del CS. (art.3.3.6).

c. Correspondientes a la totalidad de una manzana destinada a albergar usos de la zona 1, desarrollable por fases.

#### **Artículo 3.5.6. Estudio de Detalle de la Zona del CS**

1) No será necesaria su redacción en los casos en que se disponga de un proyecto o anteproyecto unitario.

Unicamente será preciso desarrollar Estudio de Detalle en el ámbito de la manzana 1.1 en caso de no contar con un proyecto o anteproyecto unitario.

2) En caso contrario, el Estudio de Detalle deberá contener, como mínimo:

a) Programa de usos y actividades de la Zona.

b) Parcelación de la Zona, en su caso.

c) Posición de las edificaciones y distribución de su volumen.

d) Viales interiores de la supermanzana.

e) Organización de las bandas de servicio de los aparcamientos y de los espacios entre edificaciones.

#### **Artículo 3.5.7. Posición de la edificación**

1) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) La manzana 1.2 está afectada por la línea de alta tensión existente. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.



3) En caso de modificación de la ordenación de una supermanzana mediante Estudio de Detalle (art. 2.7), dicho E. D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones de las mismas.

#### **Artículo 3.5.8. Retranqueos y distancia entre los edificios**

1) Las alineaciones de fachadas tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior de supermanzana, y 4 m respecto a linderos.

2) En las manzanas 1.1, 1.2, 1.10 y en la supermanzana 2, además, los retranqueos están limitados por la afección del límite de edificación de las carreteras N-I, A-4304 y la Autopista A-68.

3) Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

4) Las edificaciones de la estación de servicio se situarán con un retranqueo mínimo de 4 m al límite exterior de la actuación.

#### **Artículo 3.5.9. Ocupación**

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y retranqueos.

#### **Artículo 3.5.10. Coeficiente de edificabilidad**

La edificabilidad no superará el 0,7239 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de las manzanas.

5) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

a) La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

b) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

6) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

a) Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.

b) Los equipos de almacenamientos y de fabricación exterior en las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías, chimeneas, etc.

c) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

d) Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.

e) Los soportales y plantas diáfanos porticados, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.

f) Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

#### **Artículo 3.5.11. Altura máxima y número máximo de plantas**

1) Altura máxima: 35 m a la altura de la cornisa, en los edificios emblemáticos de la PLA (centro administrativo comercial y hotel). La proyección de estos edificios emblemáticos, en planta no podrá superar el 25 por ciento de la superficie total del CS. En el resto de las edificaciones del CS, la altura máxima será de 15 m.

2) Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre

3) Número máximo de plantas: 12 plantas, en los edificios emblemáticos de la PL (centro administrativo y comercial y hotel).



4) Los demás elementos emblemáticos de la PL (hitos, torres, etc.) y los medios tecnológicos podrán superar excepcionalmente esta altura.

5) Para los usos logísticos e industriales se aplicará lo definido en los artículos 3.2.12 y 3.2.13 para dichos usos.

#### **Artículo 3.5.12. Patios interiores**

1) Será admisible la inclusión de patios interiores o corredores peatonales cubiertos.

2) Estos patios, si son de ventilación, podrán ser protegidos y cubiertos mediante lucernarios translúcidos para mejora de sus condiciones ambientales, sin que contabilicen a efectos de edificabilidad.

#### **Artículo 3.5.13. Sótanos y semisótanos**

1) Admisibles hasta 9 m bajo rasante en los edificios emblemáticos (centro administrativo comercial y hotel) y de hasta 6 m bajo rasante en los demás usos.

2) Serán computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

#### **Artículo 3.5.14. Superficie libre de parcela**

1) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

2) Edificaciones admisibles: aparcamiento, casetas de servicios e instalaciones de infraestructuras (no computables a efectos de edificabilidad).

3) Las zonas o manzanas que alberguen los usos emblemáticos de la PLA deberán tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

#### **Artículo 3.5.15. Vuelos y muelles**

1) Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

2) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

3) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Ver figura 1

#### **Artículo 3.5.16. Aparcamiento**

1) Se cumplirá la normativa municipal que pueda existir en el momento de solicitud de licencia de construcción en lo referente a condiciones de acceso, volumen y normas constructivas de aparcamientos.

2) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m<sup>2</sup> de edificación construidos en los edificios emblemáticos (centro administrativo y comercial, hotel, estación de servicio, etc.) y de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en los demás usos.

3) Será necesario cubrir en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación, teniendo en cuenta las existentes en el viario o en áreas de aparcamiento limítrofes.

4) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

5) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

#### **Artículo 3.5.17. Condiciones estéticas**

1) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos Técnicos o de Edificación.

b) La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

2) Condiciones generales:

a) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

c) En el caso de la tipología II, además, el cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.

d) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

e) El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

f) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

g) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

3) Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escaparate":

a) Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

b) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

c) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

d) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

**SECCIÓN 6 - ZONA 3: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)**

**Artículo 3.6.1. Ámbito de la zona**

La zona 3 (EC) se desarrollará en la manzana 8.

**Artículo 3.6.2. Usos predominantes y compatibles**

1) Son usos predominantes:

a) Será uso predominante el comercial, incluyendo las actividades de restauración, comercio, información, administración-gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

- 2) Serán usos compatibles de esta zona:
- Oficinas.
  - Recreativos .
  - Servicios a las empresas y a las personas.
  - Equipamientos sociales.
  - Vivienda, para guardería de instalación.
  - Servicios técnicos.
  - Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.
  - Aparcamiento de vehículos ligeros.
- 3) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35 por ciento del total en cada supermanzana o manzana.

#### **Artículo 3.6.3. Actividades que desarrollan los usos del Terciario**

##### Comercial

- Restauración . Edificación destinada a la restauración, cafetería y/o restaurante.
- Comercial . Comercio al pormenor en sus distintas formas.
- Actividades auxiliares e instalaciones de los subgrupos anteriores Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y viviendas de empleados (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

#### **Artículo 3.6.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación**

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.
- Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.
- La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.
- Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

#### **Artículo 3.6.5. Condiciones específicas de tramitación**

Deberá tramitarse un solo proyecto, correspondiente a la totalidad de la manzana y desarrollable por fases.

#### **Artículo 3.6.6. Posición de la edificación**

- Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).
- La manzana 8 está afectada por la torre y la línea de alta tensión existente que cruza la parcela de norte a sur. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.
- En caso de modificación de la ordenación de la manzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E. D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

**Artículo 3.6.7. Retranqueos y distancia entre los edificios**

1) Las alineaciones de fachadas del equipamiento comercial tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 4 m respecto a linderos.

2) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior.

**Artículo 3.6.8. Ocupación**

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

**Artículo 3.6.9. Coeficiente de edificabilidad**

La edificabilidad no superará el 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

**Artículo 3.6.10. Altura máxima y número máximo de plantas**

1) Altura máxima de la edificación: 12 m a la altura de la cornisa. La proyección de la edificación en planta no podrá superar el 25 por ciento de la superficie total de la manzana.

2) Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre.

3) Número máximo de plantas: 3.

**Artículo 3.6.11. Sótanos y semisótanos**

Admisibles hasta 9 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

**Artículo 3.6.12. Superficie libre de parcela**

1) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

2) Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

3) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

**Artículo 3.6.13. Vuelos**

1) No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

3) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

**Artículo 3.6.14. Aparcamiento de vehículos ligeros**

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m<sup>2</sup> construidos. No pudiendo superar el 20 por ciento de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

2) Será necesario cubrir la totalidad de la dotación de aparcamiento en el interior de la manzana.

3) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

4) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

**Artículo 3.6.15. Condiciones estéticas**

## 1) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos técnicos o de Edificación.

b) La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

## 2) Condiciones generales:

a) Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.

c) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

d) El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

e) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

f) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la manzana.

g) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

h) En el supuesto de utilización de equipos de climatización encubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando el conjunto.

i) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

**SECCIÓN 7 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)****Artículo 3.7.1. Ámbito de la zona**

La zona 4 (ES) se desarrollará en la manzana 9.

**Artículo 3.7.2. Usos predominantes y compatibles**

1) Son usos predominantes: Serán usos predominantes los docentes, asistenciales y socioculturales.

2) Serán usos compatibles de esta zona:

a) Cafetería.

b) Servicios a las empresas y a las personas.

c) Oficinas administrativas y servicios de apoyo.

d) Vivienda, para guardería de instalación.

e) Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

f) Aparcamiento de vehículos ligeros.

3) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35 por ciento del total de la manzana.

#### **Artículo 3.7.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Social**

1) Docente

2) Asistencial

3) Sociocultural

4) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

#### **Artículo 3.7.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación**

La totalidad de la manzana será una única parcela.

#### **Artículo 3.7.5. Condiciones específicas de tramitación**

Deberá tramitarse un sólo proyecto, correspondiente a la totalidad de la manzana y desarrollable por fases.

#### **Artículo 3.7.6. Posición de la edificación**

1) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) La manzana 9 está afectada por el nuevo trazado del oleoducto, paralelo al viario de acceso a los equipamientos. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

3) En caso de modificación de la ordenación de la manzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E. D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

#### **Artículo 3.7.7. Retranqueos y distancia entre los edificios**

1) Las alineaciones de fachadas del equipamiento social tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 4 m respecto a linderos.

2) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior.

#### **Artículo 3.7.8. Ocupación**

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

#### **Artículo 3.7.9. Coeficiente de edificabilidad**

La edificabilidad no superará el 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

#### **Artículo 3.7.10. Altura máxima y número máximo de plantas**

1) Altura máxima de la edificación: 12 m a la altura de la cornisa.

Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20 por ciento de la edificabilidad de la manzana.

2) Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre.

3) Número máximo de plantas: 3.

#### **Artículo 3.7.11. Sótanos y semisótanos**

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

#### **Artículo 3.7.12. Superficie libre de parcela**

1) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

2) Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

3) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

#### **Artículo 3.7.13. Vuelos**

1) No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

3) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

#### **Artículo 3.7.14. Aparcamiento de vehículos ligeros**

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m<sup>2</sup> construidos. No pudiendo superar el 20 por ciento de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

2) Será necesario cubrir la totalidad de la dotación de aparcamiento en el interior de la manzana.

3) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

4) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

#### **Artículo 3.7.15. Condiciones estéticas**

a) Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.

c) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

d) En el proyecto de la edificación, junto con la ordenación volumétrica, e cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

e) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.



f) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores no ocupados por la edificación, pavimentando adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y anillo, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la manzana.

g) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

h) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando el conjunto.

i) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

#### *SECCIÓN 8 - ZONA 5: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)*

##### **Artículo 3.8.1. Ámbito de la zona**

La zona 5 (ED) se desarrollará en la manzana 10.

##### **Artículo 3.8.2. Usos predominantes y compatibles**

1) Son usos predominantes los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias.

2) Serán usos compatibles de esta zona:

a) Cafetería.

b) Instalaciones complementarias.

c) Vivienda, para guardería de instalación.

d) Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

e) Aparcamiento de vehículos ligeros.

3) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35 por ciento del total en cada manzana o supermanzana.

##### **Artículo 3.8.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Deportivo**

1) Deportivo Incluidas oficinas y servicios propios.

2) Actividades auxiliares del anterior Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula, viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

##### **Artículo 3.8.4. Parcela mínima**

La totalidad de la manzana será una única parcela.

##### **Artículo 3.8.5. Condiciones específicas de tramitación**

Deberá tramitarse un solo proyecto, correspondiente a la totalidad de la manzana y desarrollable por fases.

##### **Artículo 3.8.6. Posición de la edificación**

1) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) La manzana 10 está afectada por el nuevo trazado del oleoducto, paralelo al viario de acceso a los equipamientos, y la línea de alta tensión existente que cruza la parcela de norte a



sur. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

3) En caso de modificación de la ordenación de la manzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E. D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

#### **Artículo 3.8.7. Retranqueos y distancia entre los edificios**

1) Las alineaciones de fachadas del equipamiento comercial tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 4 m respecto a linderos.

2) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior.

#### **Artículo 3.8.8. Ocupación**

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos, en todo caso, del 40 por ciento de la superficie de la parcela.

#### **Artículo 3.8.9. Coeficiente de edificabilidad**

La edificabilidad no superará el 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

#### **Artículo 3.8.10. Altura máxima y número máximo de plantas**

1) Se autoriza un máximo de dos plantas (baja+1)

2) La altura de la edificación será la que requiera la instalación deportiva que se proyecte.

3) Altura mínima de planta de pisos: 3,50 m libre.

#### **Artículo 3.8.11. Sótanos y semisótanos**

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

#### **Artículo 3.8.12. Superficie libre de parcela**

1) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

2) Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

3) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que proporcione a las áreas deportivas de un entorno verde de calidad.

#### **Artículo 3.8.13. Vuelos**

1) No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

3) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

#### **Artículo 3.8.14. Aparcamiento de vehículos ligeros**

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m<sup>2</sup> construidos. No pudiendo superar el 20 por ciento de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

2) Será necesario cubrir la totalidad de la dotación de aparcamiento en el interior de la manzana.

3) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

4) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

#### **Artículo 3.8.15. Condiciones estéticas**

1) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos técnicos o de Edificación.

b) La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

2) Condiciones generales:

a) Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.

c) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

d) En el proyecto de la edificación, junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

e) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

f) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la manzana.

g) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

h) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando el conjunto.

i) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones

más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

#### **SECCIÓN 9 - ZONA 6: ZONA VERDE-ESPACIOS LIBRES**

##### **Artículo 3.9.1. Ámbito de la zona**

Comprende las áreas 11, 12, 13, 14 y 15.

Corresponde a zonas de uso predominante verde, constituyendo una zona verde a nivel local, teniendo como uso compatible las instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso, incluyendo los accesos a las parcelas destinadas a servicios técnicos.

**Artículo 3.9.2. Usos predominantes y compatibles**

- 1) El uso dominante será el de Zona Verde y Espacios Libres.
- 2) Serán usos compatibles los edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso a las cuales se podrá dedicar una superficie total máxima del 20 por ciento de la totalidad de la manzana.

**Artículo 3.9.3. Condiciones estéticas y paisajísticas**

- 1) Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando un buen nivel ambiental y paisajístico.
- 2) El tratamiento de los bordes perimetrales correspondientes ala carretera N-I y a las autopistas A-1 y A-68 deberán realizarse a modo de "pantalla verde" de transición entre los usos logístico-industriales y las citadas vías de comunicación.

*SECCIÓN 10 - ZONA 7: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)***Artículo 3.10.1. Ámbito de la zona**

La zona 7 (ST) se desarrolla en las parcelas 16 y 17.

**Artículo 3.10.2. Usos permitidos**

Los usos permitidos son aquellos destinados a la implantación de instalaciones de comunicación aérea y servicios complementarios del trazado del oleoducto Zaragoza-Miranda-Pamplona.

**Artículo 3.10.3. Actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos**

- 1) Servicios e instalaciones de comunicaciones aéreas.  
Antenas de comunicación de telefonía móvil e instalaciones anejas.
- 2) Servicios complementarios del oleoducto.  
Instalaciones en superficie necesarias para el correcto funcionamiento, mantenimiento y control del servicio de transporte de combustible.

**Artículo 3.10.4. Parcela mínima**

Cada una de las dos parcelas habrán de tratarse como parcelas únicas.

**Artículo 3.10.5. Condiciones específicas de tramitación**

- 1) Cualquier instalación quedará sometida a las especificaciones, controles y normas sectoriales y locales pertinentes.
- 2) En todo caso, cualquier obra requerirá la aportación de los Convenios de Ejecución con las compañías propietarias.

**Artículo 3.10.6. Condiciones de la edificación**

- 1) La edificación será la necesaria para el correcto funcionamiento y servicio de la instalación, según las pertinentes prescripciones técnicas y de seguridad de las instalaciones y servicios a desarrollar, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.
- 2) La altura máxima de las instalaciones y de la edificación será la adecuada al servicio al que se destinen.

**Artículo 3.10.7. Condiciones estéticas**

- a) Las instalaciones y edificaciones quedarán obligadas a que todos sus elementos, acabados externos y parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño.

b) En caso de que sean necesarios cerramientos perimetrales estos deberán tener un diseño unificado.

c) Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando una buena integración ambiental y paisajística.

#### *SECCIÓN 11 - ZONA 8: USOS FERROVIARIOS (F)*

##### **Artículo 3.11.1. Ámbito de la zona**

Comprende la parcela 18.

##### **Artículo 3.11.2. Usos permitidos y compatibles**

- 1) El uso característico es el Ferroviario
- 2) Es compatible con el característico, en zonas ocupadas por instalaciones y servicios anexos al trazado ferroviario, el uso de viales y aparcamientos.
- 3) Se posibilitará el paso de infraestructuras, tanto aéreas como subterráneas, en estas zonas.

##### **Artículo 3.11.3. Edificaciones e instalaciones**

Las edificaciones e instalaciones previstas en esta zona tendrán las características que requieran sus requisitos funcionales.

#### *SECCIÓN 12 - ZONA 9: SISTEMA VIARIO (SV)*

##### **Artículo 3.12.1. Ámbito de la zona**

Comprende los espacios destinados a circulación, estancia de personas y vehículos y áreas ajardinadas de acompañamiento, englobándose tanto el viario público como el viario interior, definidos en el plano de ordenación número O-1.

##### **Artículo 3.12.2. Usos permitidos y compatibles**

- 1) El uso característico es el tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas al efecto.
- 2) Serán usos compatibles en toda la zona:
  - a) Casetas de control y marquesinas vinculadas a las mismas. Podrán contar con barreras de acceso.
  - b) Casetas de servicios e infraestructuras vinculados al uso y destino de esta zona, así como del interés general de la plataforma logística.
- 3) Se posibilitará el paso de infraestructuras, tanto aéreas como subterráneas, en estas zonas.
- 4) En una porción del viario público denominado Avenida Norte-Sur en el plano O-1 del plan parcial, se mantiene el uso de viario público sobre el viaducto y se permite el uso logístico e industrial en régimen privado bajo el viaducto, en una superficie de 500,81 m<sup>2</sup>, al norte del ferrocarril Madrid-Irun. Con ello se posibilita el paso del ferrocarril bajo el viario público, desde la parcela 18 a la parcela 5. El uso privativo contemplado en esta porción de dominio público y su ocupación con obras o instalaciones fijas deberá ampararse por la correspondiente concesión o autorización administrativa o por el procedimiento y régimen que finalmente se determine.

##### **Artículo 3.12.3. Edificaciones e instalaciones**

Las edificaciones e instalaciones previstas en esta zona tendrán las características que requieran sus requisitos funcionales.

##### **Artículo 3.12.4. Posición de la edificación**

Será la señalada en el plano de ordenación número O-1

**Artículo 3.12.5. Altura máxima y número máximo de plantas**

- a) Altura máxima de la edificación: 6,50 m. hasta la cornisa. Se autoriza un máximo de dos plantas (baja+1)
- b) Altura máxima marquesina: 7,00 m. hasta la cornisa.
- c) Altura máxima monopostes corporativos: 24,00 m.
- d) Altura libre mínima marquesina: 5,40 m.
- e) Altura libre mínima áreas de trabajo: 2,50 m.

**Artículo 3.12.6. Vuelos**

- a) Se permite un vuelo máximo de la marquesina de 6,00 m. alineándose con el límite del viario público respecto de las supermanzanas.

**TÍTULO CUARTO: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

**Artículo 4.1.1. Conservación de la Urbanización**

Será obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación que será responsable de la conservación de la urbanización de carácter público.

La Entidad de Conservación será la responsable de la conservación de la urbanización desde el momento que la obra de urbanización pública sea recepcionada por la administración competente.