

4.3. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

4.3.1. Ordenanza 1. Edificación intensiva

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.

Comprende las manzanas B, C1, C3, D1, G3 y H3.

Se regulan dos variantes dentro de la ordenanza atendiendo a los usos permitidos:

Variante 1.A. Comprendiendo las manzanas B, G3 y H3.

Variante 1.B. Comprendiendo las manzanas C1, C3 y D1

Definición. Regula la construcción de naves adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva de la parcela.

Alineación. Será la indicada en Planos de Ordenación.

Retranqueos. Se establece un retranqueo obligatorio a frente de parcela de 10 m y un retranqueo mínimo de 5 m a fondo de parcela.

Parcela mínima: 500 m².

Frente mínimo. Será de 15 m.

Superficie de ocupación máxima. La resultante de los retranqueos establecidos.

Altura. La altura máxima de la edificación será de 8 metros. Se permiten hasta un máximo de dos plantas sobre rasante.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será 1,20 m²/m²

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Se permiten los espacios porticados.

Usos permitidos:**Variante 1.A.**

Se permiten los usos terciarios siguientes: comercial y oficinas.

Se permiten los usos industriales en su categoría 1º, el uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil y el uso talleres de mantenimiento, entretenimiento, reparación y limpieza del automóvil con una superficie máxima de 600 m².

Se permiten los usos dotacionales siguientes: deportivo, recreativo, servicios urbanos y administración pública.

Variante 1.B.

Se permiten los usos industriales en todas sus variantes.

Se permiten los usos garaje aparcamiento y servicio del automóvil en todas sus variantes.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en los apartados anteriores.

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a aparcamiento y espacios libres.

El interior de las parcelas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.

4.3.2. Ordenanza 2. Edificación semiintensiva

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.

Comprende las manzanas D2, D3, F1, G1, H1, H2, I1, I2 y J2.

Se regulan dos variantes dentro de la ordenanza atendiendo a los usos permitidos:

Variante 2.A. Comprendiendo las manzanas F1, G1, H1, H2, I1, I2 y J2.

Variante 2.B. Comprendiendo las manzanas D2 y D3.

Definición. Regula la construcción de naves de tamaño medio, con ocupación parcial de la parcela.

Alineación. Será la indicada en Planos de Ordenación.

Retranqueos. Se establece un retranqueo obligatorio a frente de parcela de 10 m y unos retranqueos mínimos de 10 m a fondo de parcela y de 4 m a linderos laterales. Se permite el adose de la edificación a uno de los linderos laterales, manteniéndose para el lindero no adosado el retranqueo mínimo lateral establecido. El proyecto de parcelación definirá el linde lateral susceptible de adose bajo el criterio general de adose dos a dos con las excepciones de remate y contacto con vías.

Parcela mínima: 1.000 m².

Frente mínimo. Será de 20 m

Altura. La altura máxima de la edificación será de 10 metros. Se permiten hasta un máximo de dos plantas sobre rasante.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1,10 m²/m²

Se prohíben los cuerpos volados cerrados

Se permiten los espacios porticados.



Se permite agrupar parcelas cumpliendo las dimensiones establecidas en esta ordenanza.

En caso de parcelas con superficie mayor o igual a 4000 m², se establecerá el retranqueo obligatorio a ambos linderos laterales.

Usos permitidos:

Variante 2.A.

Se permiten los usos terciarios siguientes: comercial y oficinas.

Se permiten los usos industriales, que en parcelas superiores a 2.500 m² se retranqueará obligatoriamente de ambos linderos laterales.

Se permiten los usos garaje aparcamiento y servicio del automóvil en todas sus variantes.

Se permiten los usos dotacionales siguientes: deportivo, recreativo, servicios urbanos y administración pública.

Variante 2.B.

Se permiten los usos industriales en todas sus variantes.

Se permiten los usos garaje aparcamiento y servicio del automóvil en todas sus variantes.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en el apartado anterior

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a viales interiores, aparcamiento y espacios libres.

El interior de las parcelas privadas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso industrial y 2 plazas de aparcamiento por cada 150 m² construidos de uso terciario o dotacional.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 750 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1 m.

Para superficies superiores a 1500 m², deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad por cada 750 m² más de superficie de producción o almacenaje.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquella vinculada de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.



4.3.3. Ordenanza 3. Edificación exenta

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.

Comprende las manzanas A, C2, G2 y K.

Se regulan tres variantes dentro de la ordenanza atendiendo a los usos permitidos:

Variante 3.A. Comprendiendo las manzanas K.

Variante 3.B. Comprendiendo las manzanas G2.

Variante 3.C. Comprendiendo las manzanas A y C2.

Definición. Regula la construcción de naves de tamaño medio-alto, con ocupación parcial exenta en la parcela.

Alineación. Será la indicada en Planos de Ordenación.

Retranqueos. Se establece un retranqueo obligatorio a frente de parcela de 10 m, un retranqueo mínimo de 10 m a fondo de parcela y de 5 m a ambos linderos laterales.

Parcela mínima. No se establece.

Frente mínimo. Será de 25 m.

Altura. La altura máxima de la edificación será de 10 metros. Se permiten hasta un máximo de dos plantas sobre rasante.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Se permiten los espacios porticados.



Se permite agrupar parcelas cumpliendo las dimensiones establecidas en esta ordenanza.

En caso de parcelas con superficie mayor o igual a 10.000 m², el retranqueo mínimo obligatorio a linderos será de 10 m.

Usos permitidos:

Variante 3.A.

Se permiten el uso terciario en las variantes de: comercial, oficinas y hotelero.

Se permite el uso dotacional en todas sus variantes.

Se permite el uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil a las variantes de: garaje-aparcamiento privativo y de uso colectivo, y estaciones de servicio y abastecimiento de combustibles.

Variante 3.B.

Se permiten los usos industriales en todas sus variantes.

Se permiten los usos garaje aparcamiento y servicio del automóvil en todas sus variantes.

Se permiten los usos terciarios siguientes: comercial y oficinas.

Se permiten los usos dotacionales siguientes: deportivo, recreativo, servicios urbanos y administración pública.

Variante 3.C.

Se permiten los usos industriales en todas sus variantes.

Se permiten los usos garaje aparcamiento y servicio del automóvil en todas sus variantes.

Usos tolerados:

Variante 3.A.

Se toleran los usos de almacenaje en categoría 1^a siempre que estén ligados a la actividad principal permitida aunque se requiera de espacio adecuado separado de las funciones básicas de oficina, despacho o servicio al público.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en los apartados anteriores.



Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a viales interiores, aparcamiento y espacios libres.

El interior de las parcelas privadas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso industrial y 2 plazas de aparcamiento por cada 150 m² construidos de uso terciario o dotacional.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 750 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1 m.

Para superficies superiores a 1500 m², deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad por cada 750 m² más de superficie de producción o almacenaje.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquella vinculada de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

4.3.4. Ordenanza 4. Terciario Mixto extensivo

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.

Comprende las manzanas F2 y J1.

Se regulan dos variantes dentro de la ordenanza atendiendo a los usos permitidos:

Variante 4.A. Comprendiendo la manzana F2.

Variante 4.B. Comprendiendo la manzana J1.

Definición. Edificación de gran tamaño, con baja ocupación de la parcela y separada de todos sus lindes.

Alineación. Será la indicada en Planos de Ordenación.

Retranqueos. Los retranqueos mínimos anterior y posterior serán de 10 metros y los retranqueos laterales de 10 m.

Parcela mínima: 5.000 m²

Frente mínimo. Será de 45 m con frente a la calle C

Superficie de ocupación máxima. 50% sobre parcela.

Altura. La altura máxima de la edificación será de 12 metros. Se permiten hasta dos plantas sobre rasante.

En el caso de que la actividad desarrollada se corresponda con el uso hotelero el número de plantas permitido será de tres sobre rasante.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 0,70 m²/m².



Se permite agrupar parcelas cumpliendo las dimensiones establecidas en esta ordenanza. Las parcelas se servirán obligatoriamente de la calle C, desde la que se organizarán accesos de mercancías y de vehículos.

Usos permitidos:

Variante 4.A.

Se permite el uso terciario en las variantes de: comercial, oficinas y hotelero.

Se permite el uso dotacional en todas sus variantes.

Variante 4.B.

Se permiten los usos industriales en todas sus variantes.

Se permiten los usos garaje aparcamiento y servicio del automóvil en todas sus variantes.

Se permiten los usos terciarios siguientes: comercial y oficinas.

Se permiten los usos dotacionales siguientes: deportivo, recreativo, servicios urbanos y administración pública.

Usos tolerados:

Variante 4.A.

Se toleran los usos de almacenaje en categoría 1ª siempre que estén ligados a la actividad principal permitida aunque se requiera de espacio adecuado separado de las funciones básicas de oficina, despacho o servicio al público.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en el apartado anterior

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a viales interiores, aparcamiento y espacios libres.

El interior de las parcelas privadas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso industrial y 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso terciario o dotacional.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 750 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga de los productos en el interior de la

parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1 m.

Para superficies superiores a 1500 m², deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad por cada 750 m² más de superficie de producción o almacenaje.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquella vinculada de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Estudios de Detalle

Será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle cuyo ámbito será la totalidad de la parcela, con el objeto de producir la ordenación de volúmenes, el ajuste de rasantes y la ordenación del sobrante de parcela.

Condiciones para el Estudio de Detalle

Área de movimiento de la edificación. Será la resultante de los retranqueos mínimos obligatorios.

Superficie máxima edificable. Será la resultante de aplicar a la parcela la edificabilidad máxima fijada en esta ordenanza.

4.3.5. Ordenanza 5. Industrial extensivo

Se aplica esta ordenanza a las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.

Comprende la manzana E.

Definición. Industria de tamaño grande, con baja ocupación de la parcela y separada de todos sus lindes.

Alineación. Será la indicada en Planos de Ordenación.

Retranqueos. Los retranqueos mínimos anterior y posterior serán de 10 metros y los retranqueos laterales de 10 m.

Parcela mínima: 10.000 m²

Frente mínimo. Será de 70 m con frente a la calle E.

Superficie de ocupación máxima. 50% sobre parcela.

Altura. La altura máxima de la edificación será de 12 metros. Se permiten hasta un máximo de dos plantas sobre rasante.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 0,70 m²/m²

Las parcelas se servirán obligatoriamente de la calle E, desde la que organizarán accesos de mercancías y de vehículos.

Usos permitidos:

Se permite el uso industrial en todas sus categorías.

Se permiten los usos garaje aparcamiento y servicio del automóvil en todas sus variantes.



Usos tolerados:

Se tolera el uso vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación de industria, con las determinaciones establecidas en las condiciones generales de uso, y con una vivienda por parcela edificable, que no podrá ser menor de 50 m² ni mayor de 150 m².

La superficie destinada a vivienda, computará edificabilidad.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en el apartado anterior.

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a viales interiores, aparcamiento, espacios libres y almacenaje.

El interior de las parcelas privadas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables.

La instalación dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1 m por cada 750 m² de superficie de producción o almacenaje.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquella vinculada de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Estudios de Detalle

Será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle cuyo ámbito será la totalidad de la parcela, con el objeto de producir la ordenación de volúmenes, el ajuste de rasantes y la ordenación del sobrante de parcela.



Condiciones para el Estudio de Detalle

Área de movimiento de la edificación. Será la resultante de los retranqueos mínimos obligatorios.

Superficie máxima edificable. Será la resultante de aplicar a la parcela la edificabilidad máxima fijada en esta ordenanza.



4.3.6. Condiciones particulares para las manzanas C y G

En previsión de mayor demanda de grandes parcelas, en caso de que la parcelación propuesta para el conjunto de las manzanas C y G o la agrupación de sus parcelas, desaconsejara la localización de la reserva pública de aparcamiento prevista en la zona central de estas manzanas (según se muestra en planos de ordenación), ésta se podrá trasladar a los frentes de la manzanas a las calles C y D mediante la tramitación de una modificación puntual del documento urbanístico, que determinará obligatoriamente un retranqueo de la alineación en dichos frentes de al menos 10 m, para garantizar el cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento en suelo de dominio público; a las parcelas resultantes, les sería de aplicación, respectivamente, la ordenanza 5 en el caso de la manzana C y la ordenanza 4.B en el caso de la manzana G, en lo que se refiere a frente mínimo, superficie de ocupación máxima, altura máxima de la edificación, edificabilidad máxima y reservas de aparcamiento y carga y descarga.



4.3.7. Normas comunes a las ordenanzas 1, 2, 3, 4 y 5.

Los frentes de fachada y los linderos laterales se cerrarán con cierre macizo de 0,50 metros de altura contados desde la rasante de la acera, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Se podrá completar el cierre hasta una altura máxima de 1,50 metros medidos desde ese mismo punto, con elementos de tipo diáfano.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro entre dos puntos extremos; el cierre deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar ese límite.

La construcción del cerramiento común en el linde de dos parcelas correrá por cuenta de la actividad que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda la porción de gasto que corresponda en proporción a la longitud de cierre que compartan, antes de proceder a la construcción de edificio alguno.

La Administración del Parque, podrá proceder a construir los cerramientos y paneles informativos no ejecutados, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que correspondan.



4.3.8. Ordenanza 6 de zonas de equipamiento comunitario

Se aplica esta ordenanza al ámbito definido en los planos de ordenación que se reserva para equipamientos públicos.

Comprende los espacios y locales destinados a la prestación de servicios docentes, sanitarios, asistenciales, socioculturales, deportivos, recreativos, administración pública, así como sus instalaciones complementarias y cualquier otro servicio de carácter público que se considere necesario, incluidos los servicios urbanos.

Definición. Regula la construcción de instalaciones y edificios dotacionales con ocupación parcial de la parcela.

Posición de la edificación. Las edificaciones e instalaciones permitidas se ubicarán dentro del área de movimiento establecida en planos de ordenación.

Superficie de ocupación máxima. La ocupación con las edificaciones no superará el 50% de la superficie de la reserva dotacional, salvo con instalaciones deportivas al aire libre, incluso graderíos e instalaciones complementarias.

Altura. La altura máxima de la edificación será de 10 m. Se autoriza un máximo de tres plantas sobre la rasante del terreno.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m² para la reserva de equipamiento EQ-1 y de 1 m²/m² para la reserva de equipamiento EQ-2.

Espacios libres de parcela. Los espacios no ocupados por edificación ni instalaciones dotacionales, tendrán el tratamiento propio de espacios públicos e integrarán especies autóctonas de porte.



4.3.9. Ordenanza 7 de zonas verdes y espacios libres de dominio público

Se aplica esta ordenanza a la zona delimitada en los planos de ordenación con dicha calificación.

No se permitirá ningún tipo de edificación permanente salvo la necesaria para el mantenimiento de las propias zonas justificando previamente la necesidad de su instalación en la propia zona verde o libre de dominio público. Se permite la inserción de instalaciones de servicios técnicos sin que sobresalgan de las rasantes de la zona verde y debidamente protegidas con tratamiento vegetal.

Podrá autorizarse asimismo la ubicación de casetas y quioscos desmontables para fines propios de los usos públicos de estas zonas, así como el mobiliario urbano correspondiente.

En todo caso la superficie total ocupada con los elementos permanentes antes citados no podrá superar el 1 % de la superficie total de la zona, debiendo en todo caso mantener el carácter de uso público.

La ocupación máxima considerando los elementos permanentes y los desmontables no podrá superar el 4 % de la superficie total de la zona.

La urbanización de estos espacios comprenderá la limpieza de la zona verde así como la restauración vegetal, y la creación y acondicionamiento de senderos para uso de todo el espacio dotacional.

Se acondicionarán al menos el 10 % de la superficie con características estanciales. Se dotará a estos espacios de alumbrado público, abastecimiento de agua y alcantarillado necesarios para su funcionamiento y conservación.

Se conservará el molino existente en el noroeste del ámbito, asociado al Rego da Balsa, integrándolo en la zona verde y acondicionando el espacio circundante.

4.3.10. Sistema viario

El Proyecto Sectorial establece en los correspondientes planos de Ordenación el sistema viario público dentro de su ámbito tanto rodado como peatonal, definiendo geométricamente la red viaria con su trazado en planta y su altimetría. Como parte del sistema viario, se definen igualmente los ámbitos para reserva de estacionamiento público de vehículos.



4.3.11. Instalaciones de Servicios Técnicos

Se definen como tales los ámbitos específicamente reservados en el Proyecto Sectorial para la ubicación de los Servicios Técnicos necesarios para el correcto funcionamiento del mismo.

Los terrenos de reserva sobrantes, recibirán el tratamiento superficial previsto para las zonas verdes públicas.

La parcela destinada a este uso, estará rodeada en todo su perímetro con cerramiento de protección acabado con tratamiento vegetal.

