

## TITULO TERCERO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN

### **CAPITULO 1. ZONA INDUSTRIAL-TERCIARIA (ZIT)**

#### **Artículo 14. Zona Industrial-Terciaria (ZIT)**

Esta zona engloba las tres manzanas de uso industrial-terciario IT1, IT2 e IT3 y sus correspondientes parcelas.

En el Plan Parcial se ha definido una parcelación orientativa con las siguientes características. Dicha parcelación se podrá modificar cumpliendo los condicionantes de parcela mínima y frente regulados en este plan parcial.

PARCELA	SUPERFICIE (m2)
1.1	19.661,43
TOTAL IT1	19.661,43
2.1	4.866,64
2.2	5.695,40
2.3	11.118,00
2.4	6.029,00
TOTAL IT2	27.709,04
3.1	28.013,14
3.2	27.814,33
3.3	27.357,07
3.4	28.522,73
TOTAL IT3	111.707,27
IT1+IT2+IT3	159.077,74

#### **Artículo 15. Definición y tipología edificatoria (ZIT)**

La tipología edificatoria permitida será la de edificación aislada o conjuntos de edificios destinados al uso industrial o terciario. Estos edificios se podrán dividir internamente en módulos adosados independientes. También se permiten edificios independientes en parcelas sujetas al régimen de división horizontal.

El uso característico, se corresponde con el uso industrial y terciario y recreativo, establecidos por las Normas Subsidiarias y el Plan Parcial que se modifica.

Uso industrial. Serán autorizables los siguientes usos:

Producción Industrial: Primeras operaciones de transporte y producción de minerales, Industria de transformación, Industria agraria y forestal, Artesanía y Oficinas artesanas, Servicios de reparaciones.

Uso terciario y recreativo. Serán autorizables los siguientes usos:

Terciario: Oficinas, comercio alimentario, comercio no alimentario, hostelería, hospedaje, publicidad.

Recreativo: Espectáculos, actividades recreativas, salas de cine, salas de juego etc.

Usos compatibles:

- Almacenes vinculados o no a producción industrial.
- Sistema General de Equipamiento.
- Sistema Local de Equipamiento.
- Servicios públicos.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Transportes y comunicaciones viarias.
- Infraestructuras básicas.

#### **Artículo 16. Condiciones de parcela mínima (ZIT)**

Zona IT1

La parcela mínima será 7.000 m<sup>2</sup>. El frente mínimo será 55 m.

Zona IT2

La parcela mínima será 4.000 m<sup>2</sup>. El frente mínimo será 40 m.

La parcela 2.4, debido a su situación y preexistencias, no deberá cumplir la condición de frente mínimo.

Zona IT3

La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>. El frente mínimo será 100 m.

De forma excepcional se podrán segregar pequeñas porciones de parcela, menores que la parcela y frente mínimos establecidos, para localizar elementos de infraestructura que requieran protección edificatoria (centros de transformación, centro de seccionamiento, etc)

#### **Artículo 17. Condiciones de subdivisión de manzanas (ZIT)**

Las manzanas industriales podrán subdividirse para localizar parcelas de tamaño similar a la mínima, definiendo nuevos viales. Estos viales de nueva apertura pasarán a formar parte del sistema local de red viaria pública. Será preceptiva la realización de un Estudio de Detalle que defina la nueva ordenación.

En caso de subdivisión de parcelas para generar propiedades mancomunadas (con viales privados comunes o sin ellos) que deban estar sujetas al régimen de división horizontal, no será necesaria la realización de Estudio de Detalle.

#### **Artículo 18. Condiciones de ocupación de parcela (ZIT)**

Ocupación máxima de la edificación: 70% de parcela global. Se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros.

Retranqueo mínimo de la edificación:

- A viario público: 12 m. En caso de subdivisión de manzanas, el retranqueo a los nuevos viales públicos será de 12 m.
- A linderos laterales y fondo: 5 m., con las siguientes excepciones:  
parcelas 2.1, 2.2 y 2.3, retranqueo a fondo de 10 m.  
parcelas SG y E1, no hay limitación de retranqueo a fondo ni en su lindero común.
- a la carretera A-2622: 25 m (desde la línea exterior de calzada) Solo si esta distancia es mayor que las dos primeras.
- a la carretera N-1: 50 m. (desde la línea exterior de calzada). Solo si esta distancia es mayor que las dos primeras.

Zona de servidumbre Redes de servicios.

En el interior de la parcela y situado en el frente a viario se define una franja de 10 m. de servidumbre en la que podrán ubicarse, en caso de ser necesario, redes de infraestructuras así como pequeñas edificaciones vinculadas a las infraestructuras.

Zona de servidumbre Colector Centro Penitenciario Nanclares.

En las parcelas 2.1, 2.2, E-1 y A-1 se deberá constituir una franja de servidumbre de paso para permitir el paso del trazado modificado del colector de aguas residuales procedente del Centro Penitenciario Zaballa.

#### **Artículo 19. Condiciones de la edificación (ZIT)**

- Edificabilidad máxima: 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> parcela neta.
- Altura máxima de la edificación: 15 m. a base de estructura de cubierta.

En los casos en que exigencias de tipo técnico del sistema productivo lo requieran y previa justificación expresa, podrán autorizarse mayores alturas de elementos específicos.

Número máximo de plantas: Con carácter general la edificación industrial y de almacén y comercio mayorista dispondrá de una única planta, autorizándose así mismo, la construcción de una planta alta complementaria. En zonas de oficinas se permitirán tres plantas sobre rasante.

En edificio exento de oficinas se permiten tres plantas sobre rasante.

En edificio de uso terciario se permiten tres plantas sobre rasante.

Se permite la construcción de dos plantas de sótano, sin consumo de edificabilidad.

- Separación entre edificios:  
La separación mínima entre edificios, cuando no constituyan unidades funcionales orgánicamente relacionadas, será de 6 m.
- Condiciones para la subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria (naves modulares):  
Superficie mínima construida de módulo: 200 m<sup>2</sup>c en planta baja.  
Varios privados:

Vías de un solo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 5 m. o el retranqueo exigido a linderos.

Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en un lado: 7 m.

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

Vías de doble sentido sin puertas de acceso a pabellón: 7 m.

Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellón en un lado: 10 m.

Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellón en dos lados: 13 m.

- Otras condiciones de la edificación:

Las alturas libres en las zonas de carácter no productivo, será como mínimo de 2,70 m. que se incrementará a 3 m. en las áreas donde sea previsible gran concentración de personas - comedores, aulas, etc. - y en dependencias de superficie útil mayor de 50 m<sup>2</sup>.

En naves y talleres de producción la altura libre mínima será de 5 m.

#### **Artículo 20. Cerramientos y accesos (ZIT)**

Los cerramientos son obligatorios. La empresa pública promotora del polígono definirá un cerramiento tipo que deberá ser utilizado en los frentes a viario público.

La ejecución de los cerramientos entre parcelas y reparto de cargas entre colindantes quedarán fijados por el gestor del polígono y deberá ser asumido por los propietarios de las parcelas.

Se definirá un único acceso por parcela. El gestor del polígono podrá autorizar excepcionalmente un segundo acceso en función de la dimensión de la parcela. Las características de los accesos las fijará el gestor del polígono.

El propietario de la parcela deberá ejecutar los accesos y vallado conforme a lo definido por el gestor del polígono. En caso de no sujetarse a dicho criterio se podrá proceder a la demolición y reconstrucción a cargo del propietario de la parcela.

Los accesos definidos en este documento son orientativos, pudiendo ubicarse los accesos definitivos en otras localizaciones en base a la organización interna de cada actividad.

#### **Artículo 21. Reserva mínima de aparcamientos (ZIT)**

Se han previsto 219 plazas de aparcamiento ligadas a vial público. El resto hasta cumplir la reserva de 1 plaza cada 300 m<sup>2</sup>c de uso lucrativo se localizarán en el interior de parcela privada con la proporción 1 plaza cada 553 m<sup>2</sup>.c. de uso lucrativo.

En zona de uso público se han destinado 6 plazas para aparcamiento destinado a usuarios minusválidos, en el interior de parcelas se deberá reservar al menos el 2,50 % o fracción, a usuarios minusválidos.

Las plazas para usuarios minusválidos tendrán una superficie rectangular mínima de 3,60 por 5,00 m.

Las bandas de aparcamiento podrán reducirse hasta un máximo de un 10% de su capacidad total del número de plazas, por afecciones de infraestructuras básicas o similares.