

DOCUMENTO N° 2

NORMAS URBANÍSTICAS

2.1.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

2.2.- FICHAS URBANÍSTICAS

(Normas Urbanísticas Particulares de las parcelas edificables)

2.1.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	4
Capítulo 1.- Disposiciones generales	4
Arts. 1 a 4	
Capítulo 2.- Condiciones de zonificación y parcelación	6
Arts. 5 a 8	
Capítulo 3.- Condiciones de desarrollo del Plan Parcial y de realización de la urbanización. Arts. 9 a 21	9
TÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES Y SU EDIFICACIÓN.....	20
Capítulo 1.- Condiciones de uso	20
Arts. 22 y 23	
Capítulo 2.- Características generales de las parcelas	20
Arts. 24 a 29	
Capítulo 3.- Condiciones de edificación.....	26
Arts. 30 a 39	
TÍTULO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES Y DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.....	33
Arts. 40 a 42	
TÍTULO IV: NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACION AISLADA	35
Capítulo 1.- Condiciones de edificación.....	35
Arts. 44	

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO **GENERAL**

Capítulo 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- AMBITOS DE APLICACIÓN

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del territorio del Sector “A.I.U.48 ILLARRAMENDI” objeto del presente Plan Parcial.

Art. 2.- VIGENCIA

Este Plan entrará en vigor tras la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de su normativa en el BOG y regirá hasta que sea modificado, revisado o sustituido.

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

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

Art. 3.- FUENTES Y JERARQUÍA NORMATIVAS

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

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

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO 1. MEMORIA
- DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS
- DOCUMENTO 3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO 4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- DOCUMENTO 5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- DOCUMENTO 6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD
- DOCUMENTO 7. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
- DOCUMENTO 8. PLANOS DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO 9. RESUMEN EJECUTIVO

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

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

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido

en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

Capítulo 2.- CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Art. 5.- ZONIFICACIÓN

La zonificación del Sector “A.I.U.48 ILLARRAMENDI” queda regulada según lo dispuesto en el plano n° 9 “Zonificación pormenorizada” del proyecto de la forma siguiente:

- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (a)
(Parcelas a4.01, a4.02, a4.03, a4.04, a4.05)

- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL (b)
(Parcelas b.01, b.02, b.03, b.04, b.05, b.06)

- PARCELAS DE USO TERCIARIO (c)
(Parcelas c.01, c.02, c.03, c.04, c.05)

- PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (g)
(Parcela g.01)

- PARCELA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
(Parcelas h.01)

- ESPACIOS LIBRES URBANOS (f)
(Parcelas f.01, f.02, f.03, f.04)

- RED DE COMUNICACIÓN VIARIA (e)

Art. 6.- USO INDUSTRIAL Y USO TERCIARIO

A efectos del presente Plan Parcial el uso industrial (b) y el uso terciario (c) previstos en las diferentes parcelas lucrativas del AIU.48 “ILLARAMENDI” se corresponden con la sistematización general de usos urbanísticos contenida en los Artículos 11 y 15 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Andoain.

En las parcelas destinadas a “uso industrial” los usos urbanísticos se regularán según lo previsto con la calificación global “b” “Uso Industrial” y la calificación pormenorizada b “Parcelas de uso Industrial” en los artículos 11 y 15 y concordantes, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Andoain.

En las parcelas destinadas a “uso terciario” los usos urbanísticos se regularán según lo previsto con la calificación global “c” “Uso Terciario” y la calificación pormenorizada c “Parcelas de Usos Terciarios” en los artículos 11 y 15 y concordantes, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Andoain.

Parcela	Uso	Superficie m ²
c.01	Terciario	6.669
c.02	Terciario	3.573
c.03	Terciario	4.438
c.04	Terciario	3.989
c.05	Terciario	2.788
b.01	Industrial	3.592
b.02	Industrial	3.678
b.03	Industrial	17.402
b.04	Industrial	8.285
b.05	Industrial	3.015
b.06	Industrial	271

Las parcelas de usos terciarios “c” tendrán como uso característico los usos terciarios, incluidos los de 5ª categoría siempre que la parcela reúna las condiciones necesarias para ello (edificabilidad y disponibilidad en su interior de los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga, necesarios). Se consideraran usos compatibles o admisibles los usos industriales de 1ª y 2ª categorías.

Las parcelas de usos industriales “b” tendrán como uso característico el industrial en cualquiera de sus categorías, si bien, si se quiere compatibilizar el uso con el terciario “c”, las actividades industriales deberán ser de 1ª o 2ª categoría por ser las únicas compatibles con el uso terciario.

Art. 7.- PARCELACIÓN

Las parcelas inicialmente previstas en la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano 9 de zonificación pormenorizada.

Las parcelas de uso residencial a4.01, a4.02, a4.03, a4.04, a4.05 son indivisibles

Las parcelas c.01, c.03, c.04 y c.05 son indivisibles, pues no se contempla la necesidad de su división.

Las parcelas c.02, b.01, b.02, b.03, b.04 y b.05 son divisibles, recogiendo en las Fichas Particulares las condiciones de división.

Art. 8.- SERVIDUMBRES

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

Además en la ficha de cada parcela se recogen las servidumbres específicas particulares.

Capítulo 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y DE REALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Art. 9.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Según lo previsto por la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 se redactará y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora con el objeto, ámbito, contenido técnico-urbanístico, contenido jurídico-urbanístico y documentación establecidos en los artículos nº 152 a 155 y que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el art. 156 de dicha Ley.

El citado documento fijará la Unidad de Ejecución así como confirmará el sistema de actuación privada (Concertación).

Art. 10.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Según lo previsto por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización que defina las obras de urbanización general que afecten a la totalidad del Sector. Las obras de urbanización interiores a las parcelas se llevarán a cabo mediante Proyecto de Obras Ordinarias, que se tramitarán complementariamente a los Proyectos de Edificación.

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

El proyecto de obras de urbanización podrá reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

Los reajustes previstos en este artículo NO serán extensibles a:

- .La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
- La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente. En este caso, el proyecto de urbanización podrá reajustar su delimitación, siempre que eso no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas.
- La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.
- La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que éste mismo lo posibilite. En lo referente al sistema general de comunicación

viaria, el proyecto de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

- En cualquier caso el proyecto de urbanización, no podrá incorporar ajustes o modificaciones en la ordenación o topografía definidos en el Plan Parcial, cuando estas modificaciones puedan suponer la superación de los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior establecidos en el Estudio de Impacto Acústico del ámbito.

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

De conformidad con lo establecido en el apartado III.2 del informe remitido por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico con fecha 14 de junio de 2016, el proyecto de urbanización incorporará una evaluación técnica y económica de distintos sistemas urbanos de drenaje sostenible que minimicen en origen el impacto del desarrollo urbanístico en lo relativo a la carga contaminante aportada por las escorrentías de pluviales, principalmente las medidas orientadas a reducir el volumen de las escorrentías, mediante la limitación de las superficies impermeables, así como caudales punta en las escorrentías, mediante la utilización de elementos de retención.

Art. 11.- ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán formular con el alcance y finalidad que establece la Ley.

Art. 12.- REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para la ejecución de las obras de urbanización del sector se requerirá la aprobación del presente Plan Parcial, del Programa de Actuación Urbanizadora y de los correspondientes Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

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

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

Art. 13.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE LA RED VIARIA

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

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

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

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

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

Las dotaciones mínimas se establecen en se estiman para un consumo de 1 l/s y Ha. bruta del Sector. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.

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

Se dispondrá una red de hidrantes contra incendios.

Se deberán tener en cuenta las condiciones de separación a otras instalaciones y todas aquellas

Se tendrán en cuenta las Normas NTE-IFR, RIPCI., CTE-DB-SI y el RD 2267/2004 de protección contra incendios, de obligatorio cumplimiento.

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

1. Disposiciones generales

- Todas las industrias y actividades que se instalen en el Sector están obligadas a dar cumplimiento en lo que se refiere a evacuación de aguas residuales y pluviales industriales a la totalidad de los extremos de la normativa contenida en este artículo, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre vertidos de aguas, constituida fundamentalmente por la Ley 29/85, de 2 de agosto, de Aguas y el Real Decreto 849/86, de 11 de abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, así como por las Ordenes Ministeriales de 23-12-86 (BOE 30-12-86) y de 12-11-87 (BOE 23-11-87 y 18-4-88), y por las Disposiciones Legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

- Las aguas residuales industriales que cumplan las condiciones fijadas por este artículo, así como el efluente de cocinas-comedor, servicios sanitarios, duchas, etc... y las purgas de circuitos de refrigeración (sean abiertos o cerrados), se incorporan exclusivamente a la red de aguas fecales-industriales propuesta por el presente Plan Parcial. La red denominada de pluviales queda por lo tanto reservada para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial.

- Las industrias cuyas aguas residuales o pluviales no cumplan las condiciones mínimas de vertido a la red de saneamiento, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento, depuración y, en su caso, de eliminación de dichas aguas.

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

2. Regulación de vertidos

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

a).- Todo aquello que pudiera causar alguno de los siguientes efectos:

- Formación de mezclas inflamables de las instalaciones.
- Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.
- Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Perturbaciones en los procesos y operaciones de la Estación Depuradora que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño.

b).- Los siguientes productos:

- Gasolina, benceno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno o cualquier otro tipo de sólido, líquido o gas inflamable o explosivo.
- Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.

- Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligro para el personal encargado de la Red u ocasionar alguna molestia pública.
- Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera, sangre, estiércol, desperdicios animales, pelos, vísceras y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.
- Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.
- Aceite y/o grasas de naturaleza minera, vegetal o animal.
- Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.

c).- Los siguientes vertidos:

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

d).- Aguas limpias:

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

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

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

(1) En muestra decantada

(2) Excluido el hierro

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

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

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

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

Serán de aplicación el Reglamento Electrónico de Baja Tensión, el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, las Instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa vigente, además de los criterios adoptados por la Compañía suministradora del servicio.

Las líneas de distribución de alumbrado público y de suministro de energía eléctrica que discurren por el ámbito serán subterráneas.

Las características del alumbrado público deberán ajustarse a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior.

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

Las características del alumbrado público deberán ajustarse a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Jardinería Pública.

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

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

Art. 19.- CONTROL DE LAS EMISIONES GASEOSAS

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el área ordenada, se atenderán a lo establecido por la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (38/1972 de 22 de diciembre – BOE 26-12-72) y por su “Reglamento sobre contaminación atmosférica producida por la industria” (833/1975 de 6 de febrero BOE 22-4-75), modificado por los Reales Decretos 547/79 de 20 de febrero, 1613/85 de 1 de agosto, 1154/86 de 11 de abril, y 717/87 de 27 de mayo, y la legislación que en el futuro los pueda desarrollar, modificar o derogar.

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

Art. 20.- CONTROL DE RESIDUOS SÓLIDOS

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas incluidas en la relación anexa a la Ley 20/1986 de 14 de mayo, “Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos” (BOE nº 120. 20-5-86) o normativa que la sustituya, no podrán ser evacuadas en ningún caso a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos del área.

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

Art. 21.- CONTROL DE RUIDOS

El índice de producción de ruido se ajustará al estudio acústico. Concretamente, el objetivo acústico a cumplir por el nuevo desarrollo urbanístico es de 65 db(A) para los periodos día y tarde.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, se deberá proceder a una nueva medición acústica en el ámbito con el fin confirmar la efectividad de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Acústico elaborado por Ekolur con fecha de julio de 2016.

TÍTULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SU EDIFICACIÓN

Capítulo 1.- CONDICIONES DE USO

Art. 22.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Las condiciones de uso de las parcelas de actividades económicas y del conjunto de los edificios que se construyan en su interior se regularán de forma que faciliten el correcto desarrollo funcional de la serie de actividades características propias y de las actividades complementarias autorizadas compatibles con las mismas enumeradas en el art. N° 6 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

Toda actividad productiva o de almacenamiento deberá realizarse dentro de las alineaciones límite de edificación.

El suelo libre de las parcelas de actividades económicas se destinará a accesos, a aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga, centros de infraestructuras de servicios y/o zona ajardinada. Se permite la cobertura de las plazas de aparcamiento exteriores con marquesinas sin cerramientos laterales.

A no ser por exigencia expresa de la legislación sectorial, a justificar, las instalaciones auxiliares se integrarán en el cuerpo principal de la edificación.

Capítulo 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS PARCELAS

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

Los límites de cada parcela son los que aparecen grafiados en el plano 9 de zonificación pormenorizada.

Las parcelas a4.01, a4.02, a4.03, a4.04, a4.05 son indivisibles.

Las parcelas c.01, c.03, c.04 y c.05 son indivisibles, pues no se contempla la necesidad de su división.

Las parcelas c.02, b.01, b.02, b.03, b.04 y b.05 son divisibles, recogándose en las Fichas Particulares las condiciones de división.

Para su división se deberán cumplir las condiciones de superficie mínima de local establecidas en el artículo 82 del PGOU.

La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable.

Los espacios libres sin edificación que queden en la parcela tras la subdivisión tendrán carácter mancomunado. El conjunto de espacios libres, no edificados, de una parcela con su edificación subdividida tendrá, salvo disposición expresa alternativa justificada mediante el correspondiente Estudio de Detalle, el carácter de propiedad mancomunada e indivisible, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo que faciliten las operaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento de las distintas unidades productivas y asignación personalizada de reserva de plazas de aparcamiento. Dicho espacio libre deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

Art. 25.- RASANTES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

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

Dichas rasantes son indicativas, se admite $\pm 0,5$ m. de variación, y podrán ser ajustadas con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización y en los Estudios de Detalle y Proyectos de Edificación y Obras de Urbanización interior de cada parcela, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general y de los elementos públicos perimetrales a la parcela, y que se resuelvan convenientemente las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

En el supuesto de parcelas colindantes con diferencias de rasante entre sí, se dispondrán muros de contención en el límite de las subparcelas. Todos los muros que, en su caso, se dispongan en el interior de una parcela para la configuración de diferentes explanaciones o plataformas se considerarán como obras de urbanización interior de la parcela no imputables a la urbanización general.

Art. 26.- ACCESOS A LAS PARCELAS

En el plano 10 se grafían unas posiciones orientativas para los accesos rodados a las parcelas desde la red viaria pública, bien sea a las calles de circulación interna de la parcela o directamente a la edificación de la misma. Los accesos podrán desplazarse en función de las necesidades de las instalaciones industriales a implantar en cada parcela, pero deberán ajustarse sensiblemente a las rasantes de la red viaria exterior señaladas en los planos de ordenación y respetar sustancialmente las dotaciones previstas de aparcamiento público. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela deberá ser debidamente justificada.

Los accesos a las parcelas c.01, c.02, b.01, b.02 se realizaran a través de la rotonda prevista, no pudiendo plantearse más conexiones que las ya definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial presentado para su aprobación inicial.

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

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

Si por necesidades funcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o plantas superiores de la edificación, las rampas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas. Las rampas presentarán una pendiente máxima del 15% y antes de su conexión a la vía pública dispondrán de un tramo de acuerdo, con longitud no inferior a 5 m., contado a partir del límite exterior de la parcela, y con una pendiente inferior al 2%.

Art. 27.- APARCAMIENTO

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

Dentro de cada parcela quedará habilitado como mínimo el número de plazas de aparcamiento que requiera el uso al que se destine el edificio en base a los estándares del PGOU y un área específica para resolver las necesidades de carga y descarga.

En este sentido el artículo 80.6 del PGOU establece una dotación mínima de 1,0 plz/100 m²(t):

Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:

a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se

estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.

b.- Usos comerciales:

* Venta al detalle de productos de consumo: 3^a y 4^a categorías: 4,0 plz/100 m²(t); 5^a categoría: 6,0 plz/100 m²(t)

* Venta al detalle de otros productos (2^a, 3^a, 4^a y 5^a categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.

* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m²(t)

c.- Usos de hostelería y recreativos de 3^a y 4^a categorías: 3,0 plz/100 m²(t)

d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m²(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones

e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario -superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m²(t)]: 2,0 plz/100 m²(t)

Por tanto en cuanto al número de aparcamientos que deberá ejecutarse en cada parcela estará en función de la licencia de actividad que solicite para cada una las parcelas resultantes.

En el caso en el que en una parcela no se agote su superficie de techo edificable máximo, o su ocupación se realice de forma progresiva, las dotaciones internas de aparcamiento se podrán ir habilitando de forma proporcional a la superficie de techo edificable consumido en cada momento.

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

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

Art. 28.- CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se ajustarán a las determinaciones recogidas en el PGOU, y en las Ordenanzas que lo desarrollan. En cualquier caso el proyecto de urbanización fijará unas pautas de homogeneización de los posibles tipos de cerramiento que se puedan plantear, en función de la tipología edificatoria resultante. En cualquier caso, la altura máxima de los cierres de finca será de 2 m, pudiendo ser ciega la parte inferior de los mismos hasta una altura máxima de 1,50 m.

Art. 29.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

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

Capítulo 3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

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

Las alineaciones de las plantas de sótano que, en su caso, pudieran construirse en aplicación de estas Normas Urbanísticas no sobrepasarán nunca los límites de la alineación exterior reflejada en los planos para esta planta.

Art. 31.- OCUPACIÓN EN PLANTA Y SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE

En las Fichas Urbanísticas de las presentes Normas Urbanísticas se especifica la capacidad edificatoria máxima de cada parcela, en ocupación en planta y en techo edificable.

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

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

La altura de edificación máxima autorizada es de 12,00 m.

La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la superficie en planta ocupada por la edificación.

Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera, debiendo contemplar las siguientes condiciones:

- Justificación de las características o necesidades de la actividad que hacen necesaria la superación de la altura máxima regulada con carácter general.
- Determinación de los nuevos parámetros sustitutorios mediante un Estudio de Detalle o planeamiento pormenorizado, salvo que los mismos ya se encuentren definidos en el propio Plan Parcial.

El perfil edificatorio máximo en los pabellones y naves de las parcelas destinadas a actividades económicas será de tres (III) plantas sobre rasante y dos (II) plantas bajo rasante. El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalentes al 20% de la ocupada sobre rasante. El perfil indicado deberá ser adoptado en la rasante de referencia –vial a cota inferior-.

Las edificaciones existentes se consolidan con los parámetros actuales.

Art. 33.- SÓTANOS

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante; susceptible de construcción en dos plantas bajo rasante en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.

Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán, exclusivamente, a usos auxiliares -almacenamiento, garaje, etc.- de los usos principales

asignados bien a la parcela en la que se ubiquen, bien a la zona en la que esté situada esa parcela, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.

En plantas semisótano podrán implantarse los usos característicos o admisibles, siempre que se cumplan las condiciones generales de aplicación a estas parcelas en cuanto a disponer de fachada exterior y contar con acceso rodado directo ubicado a la misma cota que las rasantes de la vía pública o de la parcela privada. En estos casos las plantas de semisótano computarán como planta sobre rasante, tanto a los efectos del cómputo de la edificabilidad urbanística, como del perfil máximo autorizado sobre rasante.

En las edificaciones a implantar en terrenos accidentados, podrán disponerse edificaciones que cuenten con dos plantas diferenciadas con accesos independientes, desde viales dispuestos a diferentes cotas.

Las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse íntegramente en el interior de las parcelas y sin interferir en la red viaria pública.

Las actividades que se implanten en las parcelas c.01 y b01 en ningún caso conllevarán la generación de focos acústicos emisores que conlleven la superación de los objetivos de calidad acústica exigibles en el ámbito residencial colindante, de conformidad con lo establecido en la normativa sectorial vigente en materia de contaminación acústica.

Art. 34.- PLANTAS ALTAS Y ENTREPLANTAS

Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. La altura libre de las plantas no será inferior a 3,50 m, salvo en los locales destinados a usos terciarios (oficinas, etc) y equipamientos, en los que podrá reducirse a 2,50 m en plantas altas.

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

En las parcelas de uso industrial se autoriza la disposición, sin que computen como edificabilidad, de altillos destinados a almacenamiento y uso auxiliares similares de la actividad principal, así como a la instalación de oficinas. Dichos altillos estarán integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local de planta baja y la actividad que se desarrolle en ésta. No podrán disponer de acceso o salida independiente a un elemento común del edificio en el que se sitúen.

Los altillos para no computar edificabilidad, no deberán superar el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1200 m² de planta.

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

Cualquier solución de cubierta se someterá a la altura máxima establecida.

Por encima de la altura máxima establecida podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta. También podrán superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc..., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que dichos elementos -siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan- se sitúen al nivel del terreno y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual.

Art. 36.- ELEMENTOS SALIENTES VUELOS Y ALEROS

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

- En las edificaciones destinadas a usos terciarios y/o industriales, los vuelos tendrán un máximo de 1,20 m. dispuesto a partir de la primera planta o una altura de 3,50 metros. Art. 79.12 PGOU

- En las edificaciones destinadas a usos terciarios y/o industriales se permiten marquesinas siempre que queden dentro de la envolvente edificable o, en caso de quedar fuera, no superen los 1,20 m permitidos para los vuelos (elementos sobresalientes de la fachada habitables u ocupables).
- En las edificaciones destinadas a usos terciarios y/o industriales se permiten zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 30 cm. de las líneas de ésta.
- En las edificaciones destinadas a usos terciarios y/o industriales se permiten rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 50 cm. y situados por encima de 3,5 m. sobre el nivel de la rasante.
- Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, así como los espacios cubiertos con elementos tipo marquesinas, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público se computará el 50% de su superficie siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior.

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

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

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación industrial.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales.
- En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc....) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.

Art. 38.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN

La altura interior mínima (media de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o del cordón inferior de la cercha) de cualquier local destinada a actividad industrial de carácter productivo o uso terciario será de 3,50 m.

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

En el caso de disponer algún local de sótano o semisótano presentará una altura libre mínima no inferior a 2,50 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,20 m. sobre el nivel del pavimento.

En lo que se refiere a condiciones higiénicas en que se deberán desenvolver las actividades previstas, a la necesidad y dimensionamiento de vestuarios y servicios, a las condiciones de ventilación e iluminación de los locales, regirán las disposiciones que sean de obligada aplicación (entre la Ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo, de 9 de Marzo de 1971 y demás disposiciones complementaria, o las que en el futuro pueden sustituirlas).

Art. 39.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

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

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

Las construcciones e instalaciones del área, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas por el artículo 35.2 del Reglamento técnico de líneas de alta tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre, BOE N° 311) o por las normas que se puedan dictar en sustitución de éste.

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

Art. 40 .- CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD DE LA PARCELA

En el caso de inexistencia de espacio exterior suficiente en la parcela privada para resolver las operaciones de carga y descarga, se exigirá la disposición en el interior de la edificación de las zonas de carga y descarga necesarias y de conformidad con las condiciones establecidas al respecto en el artículo 80.4 del PGOU.

En caso de compartir dentro de una misma unidad edificatoria usos industriales y terciarios de diferente titularidad, el proyecto edificatorio deberá resolver los eventuales problemas de ruidos, vibraciones, interferencias funcionales, etc que garanticen la adecuada compatibilidad entre los diferentes usos.

En función de la problemática que se pueda generar y con el fin de evitar interferencias funcionales u otro tipo de eventuales afecciones o molestias entre los diferentes usos autorizados en cada parcela, el Ayuntamiento podrá requerir la previa elaboración de un Estudio de Detalle, cuando así lo considere necesario, que defina cuestiones tales como la división de la edificación en módulos, servidumbres, ordenación de accesos, zonas de maniobra, carga y descarga aparcamientos acometidas definición de características constructivas de la edificación etc.

En dichos edificios mixtos únicamente serán autorizables usos industriales de 1ª y 2ª categoría, salvo que en el proyecto de edificación se plantee la configuración de la edificación prevista en bloques o módulos constructiva y estructuralmente independientes, con destino a albergar en la totalidad de cada uno de ellos usos industriales o terciarios y que deberán tener a su vez resueltos los accesos, zonas de maniobra, aparcamientos etc.

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

Art. 41.- PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Las condiciones de ocupación, edificación, uso, parcelación, dotación de aparcamiento y, en su caso, disposición de elementos infraestructurales de la parcela de Equipamiento Comunitario aparecen reflejadas en las Fichas Urbanísticas correspondientes. Se establece que las citadas parcelas tengan titularidad pública (Ayuntamiento) lo que se reflejará en el Proyecto de Reparcelación.

Art. 42.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

El sistema de espacios libres está compuesto por los jardines y las zonas verdes dispuestos en los bordes exteriores del polígono y por los taludes y terraplenes

calificados como tales en los planos así como las parcelas identificadas con esta calificación.

Condiciones de uso: Exclusivamente como zonas verdes, jardines y parques recreativos y deportivos de uso público.

Condiciones de dominio: Dominio público.

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

Condiciones de urbanización y restauración ambiental: En estos suelos se desarrollarán programas específicos de urbanización en las zonas verdes con tratamiento ajardinado (ver plano nº 13) y programas de restauración e integración ambiental en el resto de los suelos.

Art.43.- SISTEMA DE VIALIDAD

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

Condiciones de uso: Uso público

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y aparcamiento.

- Aceras y paseos peatonales: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Dotación de aparcamiento público: En el Plan Parcial se prevé una dotación de aparcamiento público de 189 plazas.

Condiciones de dominio: Titularidad pública.

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

Condiciones de urbanización: Según Proyecto de Urbanización.

TITULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACION AISLADA

Capítulo 1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art.44.- ELEMENTOS SALIENTES VUELOS Y ALEROS

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

- En las edificaciones destinadas a uso residencial aislado, la disposición de los vuelos será libre si bien, deberán respetar las condiciones de retiro establecidas en el Art. 69.3 PGOU.

Donostia-San Sebastián, julio de 2016

Fdo.: Ignacio Garbizu
Ingeniero Industrial

Fdo.: José M^a Abad
Letrado

Fdo: Victorio Lakunza
Ingeniero Técnico Industrial

Fdo.: Ana Goñi
Letrada