



I DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 166/2008, de 1 de agosto, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Sur de Extremadura", promovido por Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX) a través de la Sociedad Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura, consistente en la reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje Dehesa de Aretio y en la construcción de un edificio de apoyo y gestión del parque, en el término municipal de Mérida. (2008040183)

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en relación con el art. 67 de la misma Ley, y contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 de la LSOTEX. Asimismo, se ha cumplimentado la preceptiva audiencia al municipio y el expediente ha sido sometido a un periodo de un mes de información pública, en el que no se han presentado alegaciones.

Asimismo, el Proyecto asegura el adecuado funcionamiento de las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional, así como la eficaz conexión de aquéllas a las redes generales correspondientes y la conservación de la funcionalidad de las infraestructuras y servicios ya existentes, conforme determina el art. 60.3 de la LSOTEX.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el art. 62.3.b) y el art. 4.2.f) del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 1 de agosto de 2008,

D I S P O N G O :

1. Aprobar definitivamente el Proyecto de Interés Regional "Parque Industrial Sur de Extremadura", promovido por "Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura (SOFIEX)" a través de la Sociedad "Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura", consistente en reclasificación, ordenación y urbanización de terrenos situados en el paraje "Dehesa de Aretio" y construcción de un edificio de apoyo y gestión del Parque, en el término municipal de Mérida.



2. Las previsiones del presente Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal conforme al régimen establecido en el art. 61.1.j) de la LSOTEX, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
3. Encomendar a "Parque de Desarrollo Industrial Sur de Extremadura", la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Interés Regional, como promotora del Proyecto, según establecen los arts. 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.
4. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, que se adjunta al presente Decreto, como Anexo I: Normas Urbanísticas, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y sólo podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 1 de agosto de 2008.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

ANEXO I

NORMAS URBANÍSTICAS

IX.1. DISPOSICIONES GENERALES.

IX.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Ordenanzas serán de aplicación, una vez se produzca su aprobación definitiva, en el ámbito del presente P.I.R.

IX.1.2. NORMATIVA APLICABLE.

Serán de aplicación, para las circunstancias y aspectos no previstos en esta Normativa, las correspondientes del vigente P.G.O.U. de Mérida, completándose con los preceptos establecidos al respecto en la Legislación Urbanística vigente.

IX.1.3. DIVISIÓN NORMATIVA: ZONIFICACIÓN.

En función de sus características diferenciadas se establecen las siguientes zonas:

1. Industrial (I).
2. Dotacional (D).



3. Terciario (T).
4. Zonas verdes (ZV).
5. Reserva Ferroviaria (RFFCC).
6. Reserva infraestructuras (RI).
7. Área ajardinada (A).

La delimitación de cada una de estas Zonas figura en el Plano O.2 ("Zonificación") de los incluidos en el presente Documento de Ordenación.

IX.1.4. TERMINOLOGÍA.

Los términos, conceptos y definiciones que se relacionan en estas Ordenanzas Regulatoras tendrán el alcance y significado que a los mismos atribuye el P.G.O.U. de Mérida y la Legislación Urbanística vigente.

IX.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

IX.2.1. CONDICIONES DE USO.

I. Uso Global: Industrial. (Artículo 5.20 P.G.O.U. Mérida).

II. Usos pormenorizados permitidos:

— Industrial (2):

- Industria no compatible con el medio urbano (2.2).
- Industria y almacenamiento (2.3).
- Talleres artesanales y pequeña industria (2.4).
- Talleres de mantenimiento del automóvil (2.5).

— Residencial unifamiliar (1.1): se autoriza como máximo, una vivienda por parcela para el guarda de la industria o instalación, con un límite de 150 m² construidos.

— Terciario (3).

- Hospedaje (3.1.1).
- Espectáculos y salas de reunión (3.1.2).
- Comercio (3.1.3).
- Oficinas (3.1.4).
- Aparcamientos y garajes (3.2.2).

— Dotacional (4).

- Docente (4.1.1).



- Deportivo (4.1.2).
- S.I.P.S.:
 - Sanitario (4.1.3.1).
 - Asistencial (4.1.3.2).
 - Cultural (4.1.3.3).
 - Administrativo (4.1.3.4).
 - Mercados de abastos y centros de comercio (4.1.3.5).
 - Servicios urbano (4.1.3.6).
 - Religioso (4.1.3.7).
 - Cementerios: inhumación e incineración (4.2.2).
 - Cualquier otro uso que, conforme a la Legislación Urbanística, comprenda actividades dotacionales.
- Espacios libres (5).
 - Zonas verdes o jardines (5.1).
 - Parques (5.2).
 - Áreas de ocio (5.3).
 - Espacios libres arqueológicos (5.4).
- Transportes e infraestructuras urbanas básicas (6).
 - Viario (6.1).
 - Estaciones de autobuses y centros de transportes (6.2).
 - Intercambiadores de transporte (6.3).
 - Infraestructuras urbanas básicas (6.5).

IX.2.2. DESARROLLO DEL P.I.R.

IX.2.2.1. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La finalidad del Proyecto de Urbanización será llevar a la práctica las determinaciones de este P.I.R. relativas a la ordenación urbana y desarrollo de los esquemas de las redes de servicios que en él se definen y cualesquiera otras que, no estando previstas en el mismo, sean necesarias para la edificación a construir.

Los servicios mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, gas y telecomunicaciones.

El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del Suelo o de la edificación, ni modificar las previsiones del P.I.R., sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.



Comprenderá una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Las características de las redes de distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, gas y telecomunicaciones, cumpliendo las especificaciones municipales y la legislación sectorial vigente, se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

IX.2.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Si se considerase necesaria la redacción de Estudios de Detalle para ajustar o reordenar determinaciones del presente P.I.R., podrán formularse atendiendo a lo especificado en la legislación urbanística vigente.

IX.2.2.3. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

Podrán redactarse Proyectos de Parcelación para las manzanas propuestas en la ordenación de este P.I.R., sin que de ello pueda derivarse aumento de la edificabilidad asignada.

Toda parcelación está sujeta a licencia.

IX.2.2.4. CESIONES.

Las cesiones de Suelo a la Administración actuante se realizarán y materializarán conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente de aplicación.

IX.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

IX.3.1. CONDICIÓN GENERAL.

En todo lo no especificado expresamente para este Sector en el presente P.I.R., será de aplicación lo dispuesto en el vigente P.G.O.U. para el Suelo Urbano.

IX.3.2. PARCELA MÍNIMA. SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

Se establecen, para la parcela mínima edificable, las siguientes limitaciones:

- Fachada mínima: 10,00 m.
- Fondo mínimo: 20,00 m.
- Superficie mínima: 300 m².

Podrán subdividirse las parcelas definidas en el presente P.I.R., respetando los valores mínimos anteriores, sin que de ello pueda derivarse aumento de la edificabilidad asignada.

La segregación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes ordenanzas.

IX.3.3. AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones, sin que de ello pueda derivarse aumento de la edificabilidad asignada.



La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

IX.3.4. OCUPACIÓN DEL SUELO.

La máxima ocupación del suelo de la parcela por la edificación será:

— Uso Industrial (I):

- Parcelas de superficie $\leq 500 \text{ m}^2$: 90%.
- Parcelas de superficie $> 500 \text{ m}^2$ y $\leq 1.000 \text{ m}^2$: 85%.
- Parcelas de superficie $> 1.000 \text{ m}^2$ y $< 10.000 \text{ m}^2$: 0%.
- Parcelas de superficie $> 10.000 \text{ m}^2$ y $< 40.000 \text{ m}^2$: 75%.
- Parcelas de superficie $> 40.000 \text{ m}^2$: 70%.

— Uso dotacional (D): 60%.

— Uso terciario (T): 70%.

— Zonas verdes (ZV): 2%.

— Reserva Ferroviaria (RFFCC): 50%.

— Reserva de infraestructuras (RI): 0%.

— Área ajardinada (A): 0%.

IX.3.5. SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES: RETRANQUEOS.

Se establece un retranqueo de fachada mínimo de cinco metros (5,00 m) en los tramos de viales definidos en el plano 0-4 ("Alineaciones").

IX.3.6. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

La altura máxima permitida será.

— Uso industrial (I):

Tres (3) plantas.

Veinticuatro metros (24,00 m) excepto en aquellos casos excepcionales, que deberán justificarse por razones funcionales de la instalación a implantar, en los que sea necesario superar dicha altura.

— Uso dotacional (D):

Tres (3) plantas.

Veinte metros (20,00 m) excepto en aquellos casos excepcionales, que deberán justificarse por razones funcionales de la instalación a implantar, en los que sea necesario superar dicha altura.



- Uso terciario (T):
 - Cuatro (4) plantas.
 - Veinte metros (20,00 m).
- Zonas verdes (ZV):
 - Una (1) planta.
 - Cinco (5,00 m) metros.
- Reserva Ferroviaria (RFFCC):
 - Dos (2) plantas.
 - Siete (7,00 m) metros.

IX.3.7. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad, respecto de la superficie total de la parcela, tendrá los siguientes valores máximos:

Uso/Zona	Parcela	Edificabilidad
Industrial (I)	$S > 70.000 \text{ m}^2$	$0.60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
	$70.000 \text{ m}^2 \geq S > 40.000 \text{ m}^2$	$0.80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
	$40.000 \text{ m}^2 \geq S > 10.000 \text{ m}^2$	$1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
	$S \leq 10.000 \text{ m}^2$	$1.20 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Dotacional (D)	D-2 / D-3 / D-4 / D-8 / D-13 (1)	$0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
	D-1 / D-5 / D-6 / D-7 / D-9 / D-10 / D-11 / D-12 (2)	$0.80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Terciario (T)	T-1	$1.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Zonas verdes (ZV)	ZV-1 a ZV-8	$0.01 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Reserva Ferroviaria (RFFCC)	RFFCC	$0.60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Otras superficies	RI / A / Viales	$0.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$

(1) D-2 (E.D.A.R.), D-3 (E.T.A.P. + Depósito de agua + Planta de Gas), D-4 (Subestación Energía Eléctrica), D-8 (Subestación Energía Eléctrica), D-13 (Subestación Energía Eléctrica).

(2) D-1, D-5, D-6, D-7, D-9, D-10, D-11, D-12: Dotacional genérico.



Para la medición de la edificabilidad se computará todo lo construido sobre la rasante y las entreplantas, pero no los sótanos ni semisótanos.

No se computarán las plantas diáfanos de la edificación siempre que registralmente se asegure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computables estas plantas a efecto de las limitaciones de altura.

IX.3.8. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

IX.3.8.1. CONDICIONES GENERALES.

1. Toda construcción, tanto en su conjunto como en cada uno de los elementos que la definen, deberá adecuarse a las condiciones estéticas, de composición, diseño, materiales y métodos constructivos de la zona.
2. Cuando el Ayuntamiento estime que el Proyecto de una edificación de nueva planta, no cumple lo dispuesto en el apartado anterior, denegará la licencia solicitada, haciendo constar los motivos de la denegación.

IX.3.8.2. TRATAMIENTO DE FACHADAS Y OTROS PARAMENTOS.

1. Las fachadas se enfoscarán y se pintarán, preferiblemente en colores claros. También podrá emplearse la piedra natural, bloques de hormigón cara vista, paneles prefabricados de hormigón o el ladrillo visto.
2. Se prohíbe expresamente el empleo de azulejos y baldosas de terrazo o similares en el revestimiento, total o parcial, de las fachadas, así como en la formación de zócalos, mochetas, recercado de huecos, etc., tanto en las edificaciones de nueva planta como en las reformas de las existentes.
3. Todas las medianeras y demás paramentos de las construcciones que, como consecuencia de la composición de las edificaciones o de las diferentes alturas de las colindantes, sean visibles desde los espacios libres de uso público, se tratarán igual que las fachadas.
4. En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento autorizará otros tratamientos para estos paramentos, siempre que se justifique en el Proyecto correspondiente que la elección de materiales, color, textura y diseño de formas se integra en la composición general del propio edificio y su entorno inmediato. La apreciación de estas circunstancias corresponde al Ayuntamiento.
5. Se prohíbe expresamente impermeabilizar esta clase de paramentos con productos bituminosos de colores oscuros, fibrocemento o materiales similares desde el punto de vista estético.

IX.3.8.3. CUBIERTAS.

Para conseguir la unidad en la composición se autorizan únicamente los siguientes materiales:

- Tejas curvas o mixtas de material cerámico o de hormigón, de color rojo.
- Chapa prelacada, de color rojo o verde.



IX.3.8.4. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

Se prohíbe el aluminio en su color natural en paramentos visibles desde el exterior.

Se recomienda la cerrajería forjada de fundición o de perfiles de hierro pintados de tono oscuro.

Asimismo se recomienda la carpintería exterior de madera barnizada en su color o hierro para pintar en tonos oscuros.

IX.3.9. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y MEDIO AMBIENTALES.

1. Todas las edificaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos, deberán cumplir las condiciones establecidas por la reglamentación vigente en el momento de la aprobación definitiva de este P.I.R. y durante la ejecución.
2. Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en el resto de legislación aplicable vigente, todas las actividades que se pretendan implantar en el área del P.I.R. deberán cumplir las condiciones siguientes:

Ruidos:

El nivel sonoro máximo será de 55 dB (A) en horario nocturno y 70 dB (A) en horario diurno, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela de que se trate, adaptándose al Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones de la Junta de Extremadura.

Aguas residuales:

Los vertidos a la red pública de alcantarillado deberán cumplir las condiciones siguientes:

- SST: < 100 mg/l.
- DBO₅: < 100 mg/l.
- DQO: < 160 mg/l.
- PH: 6 - 9.
- P: < 10 mg/l.
- N: < 10 mg/l.
- Aceites y Grasas: < 40 mg/l.
- La temperatura no será superior a 40 °C.
- Los límites de contenido en componentes tóxicos que puede contener el contenido del agua residual serán los que se expresan a continuación:
 - Plomo (expresado en Pb.), 0,2 miligramos por litro.
 - Arsénico (expresado en As.), 0,5 miligramos por litro.
 - Selenio (expresado en Se.), 0,03 miligramos por litro.



- Cromo (expresado en Cr. exavalente), 0,2 miligramos por litro.
- Cloro (libre y potencialmente liberable, expresado en Cl.), 1,5 miligramos por litro.
- Ácido cianhídrico (expresado en Cn.), 0,01 miligramos por litro.
- Fluoruros (expresado en Fl.), 1,5 miligramos por litro.
- Cobre (expresado en Cu.), 0,2 miligramos por litro.
- Hierro (expresado en Fe.), 2 miligramos por litro.
- Manganeso (expresado en Mn.), 2 miligramos por litro.
- Compuestos fenólicos (expresado en Fenol), 0,001 miligramos por litro.

Residuos gaseosos:

- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no será superior a 1,50 gramos por metro cúbico.
- El peso total de polvo emanado por cada instalación no será superior a 50 Kilogramos por hora.
- Quedan totalmente prohibidas las emisiones de polvo o gases nocivos.

Residuos sólidos:

Los residuos sólidos serán gestionados de acuerdo a la Ley 10/1998 de Residuos.

IX.3.10. OTRAS CONDICIONES.

IX.3.10.1. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

La altura libre mínima de planta de sótanos y semisótanos será de 2,20 metros.

No se limita el número de plantas de sótano que, en todo caso, deberá justificarse en función de la actividad a implantar como aparcamientos en varias plantas u otros usos específicos.

IX.3.10.2. ENTREPLANTAS.

Se autoriza la construcción de entreplantas con las siguientes limitaciones:

- La altura libre sobre y bajo la superficie de la entreplanta no será inferior a 2,20 metros.
- La superficie y el volumen de la entreplanta quedarán vinculados, tanto físicamente como en cuanto a su uso y titularidad, a los del local en que se desarrolla la misma. A tales efectos no se autorizará entreplanta alguna cuya ejecución no quede incluida en el correspondiente Proyecto Técnico que defina íntegramente las obras a llevar a efecto para la total terminación del local en que se pretende construir la entreplanta.

IX.4. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

IX.4.1. INTRODUCCIÓN.

A continuación se establecen las condiciones particulares de cada una de las Zonas definidas en el apartado IX.1.3 ("División Normativa Zonificación") de este Documento. Para los casos



en que no se definan Condiciones específicas serán de aplicación las "Condiciones generales de edificación y uso del suelo" definidas en el apartado IX.3.

IX.4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I).

IX.4.2.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Se autorizan los siguientes usos:

— Industrial (2):

- Industria no compatible con el medio urbano (2.2).
- Industria y almacenamiento (2.3).
- Talleres artesanales y pequeña industria (2.4).
- Talleres de mantenimiento del automóvil (2.5).

— Residencial unifamiliar (1.1): como máximo se autoriza una vivienda por parcela para el guarda de la industria o instalación, con un límite de 150 m² construidos.

— Terciario (3):

- Hospedaje (3.1.1).
- Espectáculos y salas de reunión (3.1.2).
- Comercio (3.1.3).
- Oficinas (3.1.4).
- Aparcamientos y garajes (3.2.2).

— Dotacional (4):

- Docente (4.1.1).
- Deportivo (4.1.2).
- Sanitario (4.1.3.1).
- Asistencial (4.1.3.2).
- Cultural (4.1.3.3).
- Administrativo (4.1.3.4).
- Mercados de abastos y centros de comercio (4.1.3.5).
- Servicios urbanos (4.1.3.6).
- Religioso (4.1.3.7).
- Cementerios: inhumación e incineración (4.2.2).



- Transportes e infraestructuras urbanas básicas (6):
 - Viario (6.1).
 - Estaciones de autobuses y centros de transportes (6.2).
 - Intercambiadores de transporte (6.3).
 - Infraestructuras urbanas básicas (6.5).

IX.4.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

- Ocupación máxima: Conforme a lo dispuesto en el apartado IX.3.4.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: conforme a lo dispuesto en el apartado IX.3.7.

IX.4.2.3. OTRAS CONDICIONES.

- Cerramientos.
 1. Todas las parcelas en las que se pretenda instalar alguna actividad industrial deberán contar con un cerramiento perimetral de limitación de accesos.
 2. El cerramiento se realizará preferentemente con un zócalo de similares características (materiales y color) que el empleado para el paramento de fachada, con una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm). Sobre este zócalo se dispondrán elementos diáfanos de cerrajería, mallas metálicas, celosías o similares.

En el caso de realizarse cerramientos de mampostería, deberán cumplir las condiciones expresadas en el apartado IX.3.8.2. ("Tratamiento de fachadas y otros paramentos").

- Plazas de aparcamiento privadas.

En el interior de cada parcela deberá localizarse, como mínimo, el número de plazas de aparcamiento asignadas en la correspondiente "ficha de parcela" (apartado X de este Documento).

IX.4.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA "DOTACIONAL (D)".

IX.4.3.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Se autorizan los siguientes usos:

- Dotacional (4).
 - Docente (4.1.1).
 - Deportivo (4.1.2).
 - S.I.P.S.:
 - Sanitario (4.1.3.1).
 - Asistencial (4.1.3.2).
 - Cultural (4.1.3.3).
 - Administrativo (4.1.3.4).
 - Mercados de abastos y centros de comercio (4.1.3.5).



- Servicios urbano (4.1.3.6).
 - Religioso (4.1.3.7)
 - Cementerios: inhumación e incineración (4.2.2).
 - Cualquier otro uso que, conforme a la Legislación Urbanística, comprenda actividades dotacionales.
- Residencial unifamiliar (1.1): se autoriza como máximo, una vivienda por parcela para el guarda de la instalación, con un límite de 150 m² construidos.
 - Espacios libres (5).
 - Zonas verdes o jardines (5.1).
 - Parques (5.2).
 - Áreas de ocio (5.3).
 - Espacios libres arqueológicos (5.4).
 - Transportes e infraestructuras urbanas básicas (6).
 - Infraestructuras urbanas básicas (6.5).

IX.4.3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

- Ocupación máxima: Según lo dispuesto en el apartado IX.3.4.
- Edificabilidad máxima: Según lo dispuesto en el apartado IX.3.7.

IX.4.3.3. OTRAS CONDICIONES.

- Cerramientos.
 1. Todas las parcelas en las que se pretenda instalar alguna instalación deberá contar con un cerramiento perimetral de limitación de accesos.
 2. El cerramiento se realizará preferentemente con un zócalo de similares características (materiales y color) que el empleado para el paramento de fachada, con una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm). Sobre este zócalo se dispondrá elementos diáfanos de cerrajería, mallas metálicas, celosías o similares.

En el caso de realizarse cerramientos de mampostería, deberán cumplir las condiciones expresadas en el apartado IX.3.8.2. ("Tratamiento de fachadas y otros parámetros").

- Plazas de aparcamiento privadas.

En el interior de cada parcela deberá localizarse, como mínimo, el número de plazas de aparcamiento asignadas en la correspondiente "ficha de parcela" (apartado X de este Documento).

IX.4.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA "TERCIARIO (T)".

IX.4.4.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Se autorizan los siguientes usos:



— Terciario (3).

- Oficinas (3.1.4).
- Aparcamientos y garajes (3.2.2).

IX.4.4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

- Ocupación máxima: 70%.
- Edificabilidad máxima: 1,50 m²/m².

IX.4.4.3. OTRAS CONDICIONES.

— Cerramientos.

1. Todas las parcelas en las que se pretenda instalar alguna instalación deberá contar con un cerramiento perimetral de limitación de accesos.
2. El cerramiento se realizará preferentemente con un zócalo de similares características (materiales y color) que el empleado para el paramento de fachada, con una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm). Sobre este zócalo se dispondrá elementos diáfanos de cerrajería, mallas metálicas, celosías o similares.

En el caso de realizarse cerramientos de mampostería, deberán cumplir las condiciones expresadas en el apartado IX.3.8.2. ("Tratamiento de fachadas y otros parámetros").

— Plazas de aparcamiento privadas.

En el interior de cada parcela deberá localizarse, como mínimo, el número de plazas de aparcamiento asignadas en la correspondiente "ficha de parcela" (apartado X de este Documento).

IX.4.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA "RESERVA FERROVIARIA" (RFFCC).

IX.4.5.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Se autorizan los siguientes usos:

- Transportes e infraestructuras urbanas básicas (6).
 - Ferroviario (6.4).
 - Intercambiadores de transporte (6.3).
 - Estaciones de autobuses y centros de transportes (6.2).
 - Infraestructuras urbanas básicas (6.5).
- Industrial (2):
 - Industria no compatible con el medio urbano (2.2).
 - Industria y almacenamiento (2.3).
 - Talleres artesanales y pequeña industria (2.4).
 - Talleres de mantenimiento del automóvil (2.5).



- Residencial unifamiliar (1.1): se autoriza como máximo, una vivienda por parcela para el guarda de la industria o instalación, con un límite de 150 m² construidos.

IX.4.5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

- Ocupación máxima: Según lo dispuesto en el apartado IX.3.4.
- Edificabilidad máxima: Según lo dispuesto en el apartado IX.3.7.

IX.4.5.3. OTRAS CONDICIONES.

- Cerramientos.

1. Todas las parcelas en las que se pretenda instalar alguna instalación deberá contar con un cerramiento perimetral de limitación de accesos.
2. El cerramiento se realizará preferentemente con un zócalo de similares características (materiales y color) que el empleado para el paramento de fachada, con una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm). Sobre este zócalo se dispondrá elementos diáfanos de cerrajería, mallas metálicas, celosías o similares.

En el caso de realizarse cerramientos de mampostería, deberán cumplir las condiciones expresadas en el apartado IX.3.8.2. ("Tratamiento de fachadas y otros parámetros").

- Plazas de aparcamiento privadas.

En el interior de cada parcela deberá localizarse, como mínimo, el número de plazas de aparcamiento asignadas en la correspondiente "ficha de parcela" (apartado X de este Documento).

IX.4.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES (ZV).

IX.4.6.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Se autorizan los siguientes usos:

- Espacios libres (5).
 - Zonas verdes o jardines (5.1).
 - Parques (5.2).
 - Áreas de ocio (5.3).
 - Espacios libres arqueológicos (5.4).
 - Deportivo (4.1.2).
 - Restaurantes, bares, cafeterías y Kioscos.

IX.4.6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

- Ocupación máxima: 2%.
- Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m².