



AYUNTAMIENTO DE TRUJILLO

ANUNCIO de 24 de septiembre de 2022 sobre publicación del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Trujillo por el que se aprueba de manera definitiva la modificación puntual de la ordenación detallada de las Normas Subsidiarias de Trujillo del Sector 10, SAU. (2022081546)

El Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Trujillo, en sesión celebrada el día 14 de septiembre de 2022, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual de la Modificación Puntual de la ordenación detallada de las Normas Subsidiarias de Trujillo del Sector 10, SAU, en base a los siguientes

ANTECEDENTES:

- Con fecha 24/03/2022, n.º de registro de entrada 2022-E-RE-404 se presenta en el Excmo. Ayuntamiento de Trujillo, solicitud de modificación n.º 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector 10 S.A.U. (Polígono Industrial) de Trujillo, para su tramitación promovido por la Junta de Extremadura. Consejería de Economía, Ciencia y Agenda Digital. Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales SAU y redactada por D. Jaime Martínez Cobo, colegiado n.º 14.465 del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Extremadura.
- Con fecha 24/03/2022, se remite desde el Excmo. Ayuntamiento de Trujillo, a la Mancomunidad de Municipios Comarca de Trujillo, solicitud de asistencia técnica y jurídica del expediente.
- Con fecha 25/03/2022, se remite desde el Excmo. Ayuntamiento de Trujillo, a la Dirección General de Sostenibilidad solicitud de consulta de sometimiento del proyecto de modificación n.º 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector 10 S.A.U. (Polígono Industrial) de Trujillo a evaluación ambiental estratégica.
- Con fecha 31/03/2022, y n.º de registro de entrada 2022-E-RE-439, se presenta por los promotores del proyecto documentación técnica actualizada.
- Con fecha 01/04/2022, n.º de registro de salida, 2022-S-RC-644, se remite el desde el Ayuntamiento de Trujillo, a la Dirección General de Sostenibilidad solicitud de consulta de sometimiento del proyecto actualizado de modificación n.º 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector 10 S.A.U. (Polígono Industrial) de Trujillo a evaluación ambiental estratégica.
- Con fecha 03/04/2022, n.º de registro de entrada 2022-E-RC-1333, se reciben en el Excmo. Ayuntamiento de Trujillo informes técnico y jurídico en relación a la modificación n.º 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector 10 S.A.U. (Polígono Industrial) de Trujillo.



- Con fecha 11/04/2022, n.º de registro de entrada 2022-E-RC-1458, se reciben en el Excmo. Ayuntamiento de Trujillo, escrito de la Dirección General de Sostenibilidad por la que se requiere para subsanación de deficiencias.
- Con fecha 28/04/2022, n.º de registro de entrada 2022-E-RC-1674, se presenta en el Excmo. Ayuntamiento de Trujillo, documento técnico actualizado a efectos de continuar con la tramitación de modificación n.º 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector 10 S.A.U. (Polígono Industrial) de Trujillo, para su tramitación promovido por la Junta de Extremadura. Consejería de Economía, Ciencia y Agenda Digital. Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales SAU.
- Con fecha 28/04/2022, n.º de registro de salida, 2022-S-RE-771, desde el Ayuntamiento de Trujillo, se remite, a la Mancomunidad de Municipios Comarca de Trujillo, solicitud de asistencia técnica y jurídica del expediente.
- Con fecha 28/04/2022, n.º de registro de salida, 2022-S-RC-828, desde el Ayuntamiento de Trujillo, se remite, a la Dirección General de Sostenibilidad solicitud de consulta de sometimiento del proyecto de modificación n.º 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector 10, SAU (Polígono Industrial), de Trujillo a evaluación ambiental estratégica.
- Con fecha 03/05/2022, n.º de registro de entrada 2022-E-RC-1707, se recibe de la Mancomunidad de Municipios Comarca de Trujillo, informes técnico y jurídico de carácter favorable.
- Con fecha 10/05/2022, n.º de registro de entrada 2022-E-RC-1805, se recibe de la Dirección General de Sostenibilidad, comunicación en la que se informa que la actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- El acuerdo de aprobación provisional de la modificación puntual de la ordenación detallada de las Normas Subsidiarias de Trujillo del Sector 10 S.A.U. ha permanecido expuesto al público durante un plazo de 45 días hábiles contados a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura n.º 102, del lunes 30 de mayo de 2022.
- Se ha publicado anuncio en el periódico Extremadura del día 1 de junio de 2022.
- La documentación técnica del expediente, así como el resumen ejecutivo, ambos diligenciados han permanecido expuestos al público en la sede electrónica municipal <https://trujillo.sedelectronica.es/transparency/> durante el plazo de 45 días hábiles contados a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura n.º 102, del lunes 30 de mayo de 2022.
- Durante este período no consta que se hayan presentado en tiempo y forma alegaciones al mismo, según consta en certificado de Secretaría.



- Con fecha 19/08/2022, n.º de registro de entrada 2022-E-RC-4001, se ha recibido Informe de Consideraciones de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural Relativas al Expediente de modificación puntual del Sector 10 de las Normas Subsidiarias del término municipal de Trujillo, en el que consta que: “no se aprecia obstáculo para continuar la tramitación del expediente por no resultar afectado”.
- Con fecha 01/09/2022 se aprueba de manera provisional por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Trujillo la modificación puntual de la ordenación detallada de las Normas Subsidiarias de Trujillo del Sector 10 S.A.U.
- Con fecha 01/09/2022 se remite el expediente completo debidamente diligenciado a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura, a los efectos de emisión de informe que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones del Plan Estructural.
- Con fecha 13/09/2022, n.º de registro de entrada 2022-E-RC-4258 se recibe en este Ayuntamiento se recibe de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio informe previo a la aprobación definitiva municipal. Modificación puntual de la Ordenación Detallada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que afecta al Sector SAU-10 en el que se resuelve “Informar favorablemente el expediente epigrafiado”.

Habiéndose producido, con fecha 20 de septiembre de 2022 y n.º CC/047/2022, su depósito en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se hace público dicho acuerdo, mediante la publicación del presente anuncio en el Diario Oficial de Extremadura, en el Portal de Transparencia y en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y 59 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Contra el presente acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Trujillo, 24 de septiembre de 2022. El Alcalde, JOSÉ ANTONIO REDONDO RODRÍGUEZ.

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Trujillo de 14 de septiembre de 2022, las Normas Subsidiarias quedan como sigue:

ANEXO. REFUNDIDO**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN
DETALLADA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
TRUJILLO (SECTOR 10).****ORDENANZAS REGULADORAS. Estado Originario.**



DOCUMENTO N° 4

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

- 4.1.- GENERALIDADES.-
 - 4.1.1.- AMBITO DE APLICACION.
 - 4.1.2.- DIVISION NORMATIVA : ZONIFICACION.
 - 4.1.3.-TRAMITACION DE LICENCIAS.
- 4.2.- TERMINOLOGIA.
- 4.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
 - 4.3.1.- CONDICIONES DE USO.
 - 4.3.1.1.- USO ESPECIFICO.
 - 4.3.1.2.-USOS COMPATIBLES.
 - 4.3.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.
 - 4.3.2.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.
 - 4.3.2.2.- PROYECTOS DE URBANIZACION.
 - 4.3.2.3.- PARCELACIONES.
- 4.4.-CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.
 - 4.4.1.- CONDICION GENERAL.
 - 4.4.2.- PARCELA MINIMA. SEGREGACION DE PARCELAS.
 - 4.4.3.- AGRUPACION DE PARCELAS.
 - 4.4.4.- TIPOLOGIA DE EDIFICACION.
 - 4.4.5.- OCUPACION DEL SUELO.
 - 4.4.6.- SITUACION DE LAS EDIFICACIONES : RETRANQUEOS.
 - 4.4.7.-NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.



4.4.8.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

4.4.9.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

4.4.9.1. CONDICIONES GENERALES.

4.4.9.2. TRATAMIENTO DE FACHADAS Y OTROS PARAMENTOS.

4.4.9.3. CUBIERTAS .

4.4.9.4. CARPINTERIA Y CERRAJERIA .

4.4.10.-CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y MEDIO AMBIENTALES.

4.4.10.1.- CONDICIONES GENERALES .

4.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.5.1.- INTRODUCCION.

4.5.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: INDUSTRIAL (ZI).

4.5.2.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

4.5.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.

4.5.2.3.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES.

4.5.2.3.1.-APARCAMIENTOS.

4.5.2.3.2.- CERRAMIENTOS.

4.5.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2 : ZONAS VERDES (Z.V.).

4.5.3.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

4.5.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.

4.5.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3 : DOTACIONAL (ZD).

4.5.4.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

4.5.4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION .



DOCUMENTO N° 4

ORDENANZAS REGULADORAS

4.1.- GENERALIDADES.-

4.1.1.- AMBITO DE APLICACION.-

Estas Ordenanzas serán de aplicación, una vez se produzca la publicación de su aprobación definitiva, en el área incluida en los Planos del presente Plan Parcial de Ordenación (en adelante P.P.)

4.1.2.- DIVISION NORMATIVA : ZONIFICACION.-

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

- 1.- Industrial (ZI).
- 2.- Zonas verdes (ZV).
- 3.- Suelo Dotacional (D)

La delimitación de cada una de esta Zonas figura en el Plano 3.1 de los incluidos en el presente P.P.

4.1.3.- TRAMITACION DE LICENCIAS.-

La tramitación de licencias municipales se ajustará a lo previsto en el Reglamento de servicios de las Entidades Locales, siendo indispensable la previa licencia municipal para toda clase de proyectos de obras, ya sean de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o modificación objetiva del uso de los mismos, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los movimientos de tierras y los proyectos de urbanización, parcelación y reparcelación, todos los cuales deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con visado colegial, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas en los Planes y Proyectos aprobados.



4.2.- TERMINOLOGIA.-

A los efectos de las presentes Ordenanzas, los conceptos que se utilizan tienen los mismos significados que en las vigentes NNSS de Trujillo, complementados con los que se relacionan a continuación :

- Retranqueo de fachada : Es el espacio comprendido entre el plano vertical de la alineación oficial exterior y la fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela (laterales o posterior)

- Coefficiente de edificabilidad volumétrica : Es el cociente entre el máximo volumen construible sobre la rasante y la superficie total de la parcela o Sector, expresado en m³/m². Este Coeficiente de Edificabilidad Volumétrica será neto o bruto, según se refiera a la superficie de la parcela o del sector (incluyendo en este último caso viales, suelo dotacional, etc...).

4.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

4.3.1.- CONDICIONES DE USO.-

4.3.1.1.- USO ESPECIFICO.-

De los usos contemplados en los artículos 137 a 141 de la Normativa de las vigentes NNSS de Trujillo, el Uso específico del Suelo incluido en el presente P.P. será el INDUSTRIAL, definido en el artículo 139.

4.3.1.2.-USOS COMPATIBLES.-

- Residencial categoría 3 (art. 137 de las NNSS), restringido a los casos en que sea necesario para el personal de guardería, vigilancia o conservación de las instalaciones que se autoricen, con las siguientes limitaciones :
 - Una vivienda por Industria (máximo)
 - Superficie máxima de cada vivienda : 200 m².
- Terciario (art. 140 de las NNSS): en las categorías 2 (oficinas de segunda categoría), 4 (comercio de segunda categoría), 6 (Hotelero de segunda categoría), 8 (Espectáculos de segunda categoría) y 10 (Salas de reunión, recreo y turismo de segunda categoría).
- Equipamiento : todos (art. 141 de las NNSS).

4.3.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.-

4.3.2.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.-

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

4.3.2.2.- PROYECTOS DE URBANIZACION.-

Son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

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

4.3.2.3.- PARCELACIONES.-

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 o más lotes.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan Parcial o en las NNSS, así como aquella que infrinja lo dispuesto en la Legislación Urbanística Vigente.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

4.4.-CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO-

4.4.1.- CONDICION GENERAL.-

En todo lo no especificado expresamente para este Sector en el presente P.P., será de aplicación lo dispuesto en las vigentes NNSS para el Suelo Urbano.



4.4.2.- PARCELA MINIMA. SEGREGACION DE PARCELAS.-

Se establecen, para la parcela mínima edificable, los siguientes valores:

- Edificaciones aisladas 450 m².
- Edificaciones en hilera 300 m².

Podrán subdividirse las parcelas definidas en el presente P.P., respetando los valores mínimos anteriores.

4.4.3.- AGRUPACION DE PARCELAS.-

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

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

4.4.4.- TIPOLOGIA DE EDIFICACION.-

Se autorizan, los siguientes tipos de edificación :

- Naves aisladas o en hilera : edificaciones industriales retranqueada de linderos o acopladas a otras similares sobre sus dos linderos laterales, respectivamente.
- Edificación singular : edificación de libre composición que, por las especiales características del uso al que se destina, no es asimilable a ninguno de los tipos de edificación usuales. La autorización de esta Tipología de edificación, así como la idoneidad de su composición y características, quedará supeditada a la aprobación municipal de un Avance o Anteproyecto.

4.4.5.- OCUPACION DEL SUELO.-

La máxima ocupación del suelo por la edificación será del 80 % .

En el caso de que en las Condiciones Particulares de Zona (Apartado 4.5.1 a 4.5.6. de estas Ordenanzas) se establezcan otras limitaciones a la ocupación será de aplicación las más restrictiva.



4.4.6.- SITUACION DE LAS EDIFICACIONES : RETRANQUEOS.-

Se establece, con carácter general, un retranqueo de fachada mínimo, respecto de la alineación oficial exterior principal de la calle, de cinco metros (5,00 m).

En el Plano nº 3.2 ("Parcelación y Alineaciones") de los incluidos en este P.P. se definen gráficamente los retranqueos mínimos.

4.4.7.-NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.-

No se limita la altura de las edificaciones, ni el número de plantas, dado que la funcionalidad de los edificios e instalaciones industriales puede precisar valores excepcionales de estos parámetros. La adecuada densidad de edificación se regula mediante las limitaciones impuestas a la ocupación del suelo y a la edificabilidad, definidas en estas Ordenanzas.

4.4.8.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.-

El Coeficiente de Edificabilidad volumétrica, (definido en el apartado 4.2 de este P.P.) y superficial referidos a la superficie de parcela, tendrá los siguientes valores máximos:

	<u>Volumétrica</u>	<u>Superficial</u>
Zona Industrial (ZI)	9,00 m ³ /m ² .	1,00 m ² /m ² .
Zona Zonas Verdes (ZV)	0,05 m ³ /m ² .	0,02 m ² /m ² .
Zona Dotacional (ZD)	6,00 m ³ /m ² .	1,00 m ² /m ² .

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 diáfanas de la edificación siempre que registralmente se asegure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computables estas plantas a efecto de las limitaciones de altura.



4.4.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.-

4.4.9.1. CONDICIONES GENERALES.-

1.- Toda construcción, tanto en su conjunto como en cada uno de los elementos que la definen, deberá adecuarse a la tipología edificatoria, 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.

4.4.9.2. TRATAMIENTO DE FACHADAS Y OTROS PARAMENTOS.-

1.- Las fachadas se enfoscarán y se pintarán, preferiblemente en colores claros. También podrá emplearse la piedra natural o el ladrillo visto color rojo.

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.

4.4.9.3. 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.

4.4.9.4. CARPINTERIA Y CERRAJERIA .-

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.

4.4.10.-CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y MEDIO AMBIENTALES.-

4.4.10.1.- CONDICIONES GENERALES .-

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 Plan Parcial 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.P. deberán cumplir las condiciones siguientes:

Ruidos

El nivel sonoro máximo será de 50 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 2/1991 de 8 de enero, de Reglamentación de Ruidos de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura.

Aguas residuales

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

- Contenido de materias en suspensión no superior a 80 miligramos por litro.



- Demanda bioquímica de Oxígeno medida después de cinco días de incubación a 20° (DBO₅) no superior a 40 miligramos por litro.
- El valor del Ph debe estar comprendido entre el 6 y 9.
- El contenido en Nitrógeno expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.
- La temperatura no será superior a 40°C.
- Los límites de contenido en componentes tóxicos que puedan elevar 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.



4.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.-

4.5.1.- INTRODUCCION.-

A continuación se establecen las condiciones particulares de cada una de las tres Zonas definidas en el apartado 4.1.2 ("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 4.4.

4.5.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: INDUSTRIAL (ZI).-

4.5.2.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.-

De los usos relacionados en el apartado 4.3.1, se autorizan los siguientes:

- Industrial : categoría 3 y 4.
- Residencial, categoría 3, con las restricciones expresadas en el apartado 4.3.1.2.
- Terciario, las siguientes categorías :
 - 2.- Oficinas de segunda categoría.
 - 4.- Comercio de segunda categoría.
 - 6.- Hoteles de segunda categoría.
 - 8.- Espectáculos de segunda categoría.
 - 10.- Salas de reunión, recreo y turismo de segunda categoría.
- Equipamiento : todos.

4.5.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.-

Coeficiente de edificabilidad volumétrica : 9,00 m³/m²
Coeficiente de edificabilidad superficial : 1,00 m²/m²



4.5.2.3.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES.-

4.5.2.3.1.-APARCAMIENTOS.-

Conforme a lo expresado en el apartado 2 del Anejo nº 1 de este P.P. ("Estudios complementarios y Resumen de Características"), en cada parcela deberá localizarse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 211,29 m². de superficie de parcela.

4.5.2.3.2.- CERRAMIENTOS.-

1.- Todas las parcelas en las que se pretenda instalar alguna actividad industrial 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 4.4.9.2. ("Tratamiento de fachadas y otros parámetros").

4.5.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2 : ZONAS VERDES (Z.V.).-

4.5.3.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.-

Los terrenos incluidos en esta Zona tendrán como uso exclusivo el de "Zonas Verdes, Parques y jardines".

4.5.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.-

- Ocupación máxima del suelo 10 % de la Superficie total.
- Coeficiente de edificabilidad volumétrica 0,05 m³/m².
- Coeficiente de edificabilidad superficial 0,02 m²/m².
- Tipología de edificación : se autoriza únicamente el tipo de Edificación Singular (ES), definido en el apartado 4.4.4 de este P.P.



4.5.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3 : DOTACIONAL (ZD).-

4.5.4.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.-

De los usos relacionados en el apartado 4.3.1 se autorizan los siguientes :

- Terciario : En las categorías 2, 4, 6, 8 y 10 definidas en el artículo 140 de las NNSS.
- Equipamientos : Todos los definidos en el artículo 141 de las NNSS.
- Residencial : Únicamente en la categoría 3 (artículo 137 de las NNSS), restringido a los casos en que sea necesario para el personal de guardería, vigilancia o conservación de las instalaciones que se autoricen, con las siguientes limitaciones :
 - Una vivienda por parcela.
 - Superficie máxima de cada vivienda : 200 m².

En la parcela de uso dotacional de 9.845 m² de superficie deberá destinarse una superficie mínima de 8.964 m², correspondiente al 2% de la superficie total del Plan Parcial, a Parque Deportivo.

Del total de 12.565 m² de la segunda parcela de uso dotacional deberán destinarse, como mínimo, 4.482 m² a Equipamiento Comercial y 4.482 m² a Equipamiento Social, correspondientes cada uno al 1% de la superficie total del Plan Parcial.

4.5.4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.-

- Tipología de edificación: se autorizan los tipos de Edificación definidos en el apartado 4.4.4. :

- Naves aisladas.
 - Edificación singular.
-
- Ocupación máxima del suelo 80 %
 - Coeficiente de edificabilidad volumétrica 6,00 m³/m².
 - Coeficiente de edificabilidad superficial 1,00 m²/m².



FICHA URBANÍSTICA

- Superficie Total: 448.179 m².
- Superficie Equipamientos:
 - Parcelas: 298.132 m².
 - Zonas Verdes: 44.820 m².
 - Otras Dotaciones: 22.410 m².
 - Viales y aparcamientos: 79.237 m².
 - Otras Superficies: 3.580 m².
- Edificabilidad:
 - Superficial (Sector): 0.70 m²/m².
 - Volumétrica (Sector): 6.50 m³/m².
- Otras condiciones:
 - Ocupación máxima del suelo :80%
 - Altura edificación: Libre
 - Retranqueos:
 - Fachada: 5.00 m.
- Edificabilidad Volumétrica (parcela):
 - Uso Industrial: 9.00 m³/m²
 - Zonas Verdes: 0.05 m³/m²
 - Otras Dotaciones: 6.00 m³/m²



ANEXO. REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRUJILLO (SECTOR 10).

ORDENANZAS REGULADORAS. Estado Refundido.

Cualquier Modificación Puntual deberá contener un documento **refundido** de forma que el Plan Municipal se mantenga actualizado, por lo que se hace entrega del mismo, en cumplimiento del Art. 50.5 Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.



DOCUMENTO N° 4

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

- 4.1.- GENERALIDADES.
 - 4.1.1.- AMBITO DE APLICACION.
 - 4.1.2.- DIVISION NORMATIVA : ZONIFICACION.
 - 4.1.3.-TRAMITACION DE LICENCIAS.
- 4.2.- TERMINOLOGIA.
- 4.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
 - 4.3.1.- CONDICIONES DE USO.
 - 4.3.1.1.- USO ESPECIFICO.
 - 4.3.1.2.-USOS COMPATIBLES.
 - 4.3.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.
 - 4.3.2.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.
 - 4.3.2.2.- PROYECTOS DE URBANIZACION.
 - 4.3.2.3.- PARCELACIONES.
- 4.4.-CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.
 - 4.4.1.- CONDICION GENERAL.
 - 4.4.2.- PARCELA MINIMA. SEGREGACION DE PARCELAS.
 - 4.4.3.- AGRUPACION DE PARCELAS.
 - 4.4.4.- TIPOLOGIA DE EDIFICACION.
 - 4.4.5.- OCUPACION DEL SUELO.
 - 4.4.6.- SITUACION DE LAS EDIFICACIONES : RETRANQUEOS.
 - 4.4.7.-NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.



4.4.8.- *COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.*

4.4.9.- *CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.*

4.4.9.1. *CONDICIONES GENERALES.*

4.4.9.2. *TRATAMIENTO DE FACHADAS Y OTROS PARAMENTOS.*

4.4.9.3. *CUBIERTAS .*

4.4.9.4. *CARPINTERIA Y CERRAJERIA.*

4.4.10.-*CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y MEDIO AMBIENTALES.*

4.4.10.1.- *CONDICIONES GENERALES.*

4.5.- *CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.*

4.5.1.- *INTRODUCCION.*

4.5.2.- *CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: INDUSTRIAL (ZI).*

4.5.2.1.- *CONDICIONES PARTICULARES DE USO.*

4.5.2.2.- *CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.*

4.5.2.3.- *OTRAS CONDICIONES PARTICULARES.*

4.5.2.3.1.-*APARCAMIENTOS.*

4.5.2.3.2.- *CERRAMIENTOS.*

4.5.3.- *CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2 : ZONAS VERDES (Z.V.).*

4.5.3.1.- *CONDICIONES PARTICULARES DE USO.*

4.5.3.2.- *CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.*

4.5.4.- *CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3 : DOTACIONAL (ZD).*

4.5.4.1.- *CONDICIONES PARTICULARES DE USO.*

4.5.4.2.- *CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.*



DOCUMENTO N° 4

ORDENANZAS REGULADORAS

4.1.- GENERALIDADES.-

4.1.1.- AMBITO DE APLICACION.-

Estas Ordenanzas serán de aplicación, una vez se produzca la publicación de su aprobación definitiva, en el área incluida en los Planos del presente Plan Parcial de Ordenación (en adelante P.P.)

4.1.2.- DIVISION NORMATIVA : ZONIFICACION.-

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

- 1.- Industrial (ZI).
- 2.- Zonas verdes (ZV).
- 3.- Suelo Dotacional (D)

La delimitación de cada una de esta Zonas figura en el Plano 3.1 de los incluidos en el presente P.P.

4.1.3.- TRAMITACION DE LICENCIAS.-

La tramitación de licencias municipales se ajustará a lo previsto en el Reglamento de servicios de las Entidades Locales, siendo indispensable la previa licencia municipal para toda clase de proyectos de obras, ya sean de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o modificación objetiva del uso de los mismos, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los movimientos de tierras y los proyectos de urbanización, parcelación y reparcelación, todos los cuales deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con visado colegial, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas en los Planes y Proyectos aprobados.



4.2.- TERMINOLOGIA.-

A los efectos de las presentes Ordenanzas, los conceptos que se utilizan tienen los mismos significados que en las vigentes NNSS de Trujillo, complementados con los que se relacionan a continuación :

- Retranqueo de fachada : Es el espacio comprendido entre el plano vertical de la alineación oficial exterior y la fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela (laterales o posterior)

- Coefficiente de edificabilidad volumétrica : Es el cociente entre el máximo volumen construible sobre la rasante y la superficie total de la parcela o Sector, expresado en m³/m². Este Coeficiente de Edificabilidad Volumétrica será neto o bruto, según se refiera a la superficie de la parcela o del sector (incluyendo en este último caso viales, suelo dotacional, etc...).

4.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

4.3.1.- CONDICIONES DE USO.-

4.3.1.1.- USO ESPECIFICO.-

De los usos contemplados en los artículos 137 a 141 de la Normativa de las vigentes NNSS de Trujillo, el Uso específico del Suelo incluido en el presente P.P. será el INDUSTRIAL, definido en el artículo 139.

4.3.1.2.-USOS COMPATIBLES.-

- Residencial categoría 3 (art. 137 de las NNSS), restringido a los casos en que sea necesario para el personal de guardería, vigilancia o conservación de las instalaciones que se autoricen, con las siguientes limitaciones :
 - o Una vivienda por Industria (máximo)
 - o Superficie máxima de cada vivienda : 200 m².
- Terciario (art. 140 de las NNSS): en las categorías 2 (oficinas de segunda categoría), 4 (comercio de segunda categoría), 6 (Hotelero de segunda categoría), 8 (Espectáculos de segunda categoría) y 10 (Salas de reunión, recreo y turismo de segunda categoría).
- Equipamiento : todos (art. 141 de las NNSS).



4.3.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.-

4.3.2.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.-

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

4.3.2.2.- PROYECTOS DE URBANIZACION.-

Son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

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

4.3.2.3.- PARCELACIONES.-

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 o más lotes.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan Parcial o en las NNSS, así como aquella que infrinja lo dispuesto en la Legislación Urbanística Vigente.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

4.4.-CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO-

4.4.1.- CONDICION GENERAL.-

En todo lo no especificado expresamente para este Sector en el presente P.P., será de aplicación lo dispuesto en las vigentes NNSS para el Suelo Urbano.



4.4.2.- PARCELA MINIMA. SEGREGACION DE PARCELAS.-

Se establecen, para la parcela mínima edificable, los siguientes valores:

- Edificaciones aisladas 450 m².
- Edificaciones en hilera 300 m².

Podrán subdividirse las parcelas definidas en el presente P.P., respetando los valores mínimos anteriores.

4.4.3.- AGRUPACION DE PARCELAS.-

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

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

4.4.4.- TIPOLOGIA DE EDIFICACION.-

Se autorizan, los siguientes tipos de edificación :

- Naves aisladas o en hilera : edificaciones industriales retranqueada de linderos o acopladas a otras similares sobre sus dos linderos laterales, respectivamente.
- Edificación singular : edificación de libre composición que, por las especiales características del uso al que se destina, no es asimilable a ninguno de los tipos de edificación usuales. La autorización de esta Tipología de edificación, así como la idoneidad de su composición y características, quedará supeditada a la aprobación municipal de un Avance o Anteproyecto.

4.4.5.- OCUPACION DEL SUELO.-

La máxima ocupación del suelo por la edificación será del **80 %** .

En el caso de que en las Condiciones Particulares de Zona (Apartado 4.5.1 a 4.5.6. de estas Ordenanzas) se establezcan otras limitaciones a la ocupación será de aplicación las más restrictiva.



4.4.6.- SITUACION DE LAS EDIFICACIONES : RETRANQUEOS.-

Se establece, con carácter general, un retranqueo de fachada mínimo, respecto de la alineación oficial exterior principal de la calle, de cinco metros (5,00 m).

En el Plano nº 3.2 ("Parcelación y Alineaciones") de los incluidos en este P.P. se definen gráficamente los retranqueos mínimos.

4.4.7.-NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.-

No se limita la altura de las edificaciones, ni el número de plantas, dado que la funcionalidad de los edificios e instalaciones industriales puede precisar valores excepcionales de estos parámetros. La adecuada densidad de edificación se regula mediante las limitaciones impuestas a la ocupación del suelo y a la edificabilidad, definidas en estas Ordenanzas.

4.4.8.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.-

El Coeficiente de Edificabilidad volumétrica, (definido en el apartado 4.2 de este P.P.) y superficial referidos a la superficie de parcela, tendrá los siguientes valores máximos:

	<u>Volumétrica</u>	<u>Superficial</u>
Zona Industrial (ZI):		
- Parcelas < 50.000 m ²	9,00 m ³ /m ² .	1,00 m ² /m ² .
- Parcelas > 50.000 m ²	8,00 m ³ /m ² .	1,00 m ² /m ² .
Zona Zonas Verdes (ZV)	0,05 m ³ /m ² .	0,02 m ² /m ² .
Zona Dotacional (ZD)	6,00 m ³ /m ² .	1,00 m ² /m ² .

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.



4.4.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.-

4.4.9.1. CONDICIONES GENERALES.-

1.- Toda construcción, tanto en su conjunto como en cada uno de los elementos que la definen, deberá adecuarse a la tipología edificatoria, 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.

4.4.9.2. TRATAMIENTO DE FACHADAS Y OTROS PARAMENTOS.-

1.- Las fachadas se enfoscarán y se pintarán, preferiblemente en colores claros. También podrá emplearse la piedra natural o el ladrillo visto color rojo.

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, moquetas, 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.

4.4.9.3. 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.

4.4.9.4. CARPINTERIA Y CERRAJERIA .-

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.

4.4.10.-CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y MEDIO AMBIENTALES.-

4.4.10.1.- CONDICIONES GENERALES .-

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 Plan Parcial 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.P. deberán cumplir las condiciones siguientes:

Ruidos

El nivel sonoro máximo será de 50 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 2/1991 de 8 de enero, de Reglamentación de Ruidos de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura.

Aguas residuales

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

- Contenido de materias en suspensión no superior a 80 miligramos por litro.



- Demanda bioquímica de Oxígeno medida después de cinco días de incubación a 20° (DBO₅) no superior a 40 miligramos por litro.
- El valor del Ph debe estar comprendido entre el 6 y 9.
- El contenido en Nitrógeno expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.
- La temperatura no será superior a 40°C.
- Los límites de contenido en componentes tóxicos que puedan elevar 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.



4.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.-

4.5.1.- INTRODUCCION.-

A continuación se establecen las condiciones particulares de cada una de las tres Zonas definidas en el apartado 4.1.2 ("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 4.4.

4.5.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: INDUSTRIAL (ZI).-

4.5.2.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.-

De los usos relacionados en el apartado 4.3.1, se autorizan los siguientes:

- Industrial : categoría 3 y 4.
- Residencial, categoría 3, con las restricciones expresadas en el apartado 4.3.1.2.
- Terciario, las siguientes categorías :
 - o 2.- Oficinas de segunda categoría.
 - o 4.- Comercio de segunda categoría.
 - o 6.- Hoteles de segunda categoría.
 - o 8.- Espectáculos de segunda categoría.
 - o 10.- Salas de reunión, recreo y turismo de segunda categoría.
- Equipamiento : todos.

4.5.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.-

Coeficiente de edificabilidad volumétrica (ZI):

- | | | |
|------------------------------------|-------|---------------------------------------|
| - Parcelas < 50.000 m ² | | 9,00 m ³ /m ² . |
| - Parcelas > 50.000 m ² | | 8,00 m ³ /m ² . |

Coeficiente de edificabilidad superficial (ZI): 1,00 m²/m²



4.5.2.3.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES.-

4.5.2.3.1.-APARCAMIENTOS.-

Conforme a lo expresado en el apartado 2 del Anejo nº 1 de este P.P. ("Estudios complementarios y Resumen de Características"), en cada parcela deberá localizarse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 190,59 m². de superficie de parcela.

4.5.2.3.2.- CERRAMIENTOS.-

1.- Todas las parcelas en las que se pretenda instalar alguna actividad industrial 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 4.4.9.2. ("Tratamiento de fachadas y otros parámetros").

4.5.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2 : ZONAS VERDES (Z.V.).-

4.5.3.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.-

Los terrenos incluidos en esta Zona tendrán como uso exclusivo el de "Zonas Verdes, Parques y jardines".

4.5.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.-

- Ocupación máxima del suelo 10 % de la Superficie total.
- Coeficiente de edificabilidad volumétrica 0,05 m³/m².
- Coeficiente de edificabilidad superficial 0,02 m²/m².
- Tipología de edificación : se autoriza únicamente el tipo de Edificación Singular (ES), definido en el apartado 4.4.4 de este P.P.



4.5.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3 : DOTACIONAL (ZD).-

4.5.4.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.-

De los usos relacionados en el apartado 4.3.1 se autorizan los siguientes :

- Terciario : En las categorías 2, 4, 6, 8 y 10 definidas en el artículo 140 de las NNSS.
- Equipamientos : Todos los definidos en el artículo 141 de las NNSS.
- Residencial : Únicamente en la categoría 3 (artículo 137 de las NNSS), restringido a los casos en que sea necesario para el personal de guardería, vigilancia o conservación de las instalaciones que se autoricen, con las siguientes limitaciones :
 - Una vivienda por parcela.
 - Superficie máxima de cada vivienda : 200 m².

En la parcela de uso dotacional de 9.845 m² de superficie deberá destinarse una superficie mínima de 8.964 m², correspondiente al 2% de la superficie total del Plan Parcial, a Parque Deportivo.

Del total de 12.565 m² de la segunda parcela de uso dotacional deberán destinarse, como mínimo, 4.482 m² a Equipamiento Comercial y 4.482 m² a Equipamiento Social, correspondientes cada uno al 1% de la superficie total del Plan Parcial.

4.5.4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION.-

- Tipología de edificación: se autorizan los tipos de Edificación definidos en el apartado 4.4.4. :

- Naves aisladas.
 - Edificación singular.
-
- Ocupación máxima del suelo 80 %
 - Coeficiente de edificabilidad volumétrica 6,00 m³/m².
 - Coeficiente de edificabilidad superficial 1,00 m²/m².



FICHA URBANÍSTICA

- Superficie Total: 448.179 m².

- Superficie Equipamientos:
 - Parcelas: 295.224 m².
 - Zonas Verdes: 44.820 m².
 - Otras Dotaciones: 22.410 m².
 - Viales y aparcamientos: 82.145 m².
 - Otras Superficies: 3.580 m².

- Edificabilidad:
 - Superficial (Sector) 0.70 m²/m².
 - Volumétrica (Sector) 6.50 m³/m².

- Otras condiciones:
 - Ocupación máxima del suelo: 80%
 - Altura edificación: Libre
 - Retranqueos:
 - Fachada: 5.00 m.

- Edificabilidad Volumétrica (parcela):
 - Uso Industrial:
 - Parcelas < 50.000 m² 9.00 m³/m²
 - Parcelas > 50.000 m² 8.00 m³/m²
 - Zonas Verdes: 0.05 m³/m²
 - Otras Dotaciones: 6.00 m³/m²