

2. ORDENACIÓN DETALLADA

2.1. Viarios y espacios libres públicos

El viario proyectado es indicativo, sin una ordenación detallada, considerando un desarrollo lógico del ámbito para que se materialice la edificabilidad asignada, siendo el planeamiento de desarrollo quien establezca su ordenación final. La modificación no afecta a esta consideración.

2.2. Localización de zonas verdes y equipamientos

Las dotaciones y zonas verdes proyectadas en los ámbitos de desarrollo siguen el mismo criterio que el punto anterior. En la UA31 no hay ninguna proyección establecida.

2.3. Ordenanzas tipológicas

La ordenanza de aplicación a la UA 31 será la ORDENANZA ZONAL INDUSTRIAL IND. A continuación, se detalla la ordenanza:

ORDENANZA ZONAL INDUSTRIAL	IND
-----------------------------------	------------

1.- (OE): ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la Ordenanza corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **IND**.

2.- USO Y TIPOLOGÍA

Uso Global: Industrial, y Pormenorizado productivo y de almacenaje

Usos Compatibles: Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.

Tipología: Edificación aislada, exenta o adosada, de naves generalmente de una sola planta.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Superficie mínima: 500 m²
Frente mínimo: 10,00 m.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN

2.1. Edificabilidad

(OE): La edificabilidad es de 1,0 m²e/m²s.

4.2.- Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima de la edificación El número máximo de plantas sobre rasante será de dos. La altura máxima será de 12,0 metros.

5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

5.3. Ocupación máxima

Ocupación sobre rasante: 80% de la parcela

La ocupación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, con un máximo de dos sótanos.

5.4. Alineaciones y

Retranqueos A lindero frontal:

3,0 (tres) metros.

Al resto de linderos: 3,0 (tres) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando:

A.- Se trate de edificaciones con un proyecto unitario

B.- Cuando la edificación colindante sea ya medianera

C.- Cuando exista acuerdo entre los propietarios

El espacio libre resultante podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga o jardín. No se permitirá el almacenaje al aire libre de productos o materiales, salvo depósitos destinados al uso de la instalación cuando lo permita la legislación y siempre ocultos de vistas desde espacios públicos.

El cerramiento exterior de dicho espacio deberá ir en consonancia con el tratamiento de fachada del edificio.

6.- APARCAMIENTO

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.3, Condiciones de garajes y aparcamiento, del Capítulo I de este Título.

7. USOS COMPATIBLES

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	ESP/1
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	ESP/2
	2.1.2. Comercio de ciudad	100
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	ESP/3
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	COM
	2.3.3. Oficinas	100
	2.4. RECREATIVO	
2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	100	
2.4.2 Disco-bar	ESP/4	
2.4.3. Discotecas	ESP/4	
2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	100	
2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--	
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	PRE
	3.2. Almacenes IA	PRE
	3.3. Talleres	PRE
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100
	4.1.2. Transportes	100
	4.1.3. Telecomunicaciones	100
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	100
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	100
	4.3.3. Infraestructuras locales	100
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	100
	4.3.4. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	100
	4.3.5. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	100
	4.4.2. Cultural – Deportivo	100
	4.4.3. Administrativo – Institucional	100
4.4.4. Militar	--	

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA INDUSTRIAL:

5. Solamente asociado a ese uso ya existente en la misma parcela. No podrá superar el 20% de la edificabilidad destinada a uso industrial, con un límite máximo de 200 m² edificados y deberá cumplir con las condiciones de la ordenanza unifamiliar.

6. Comercio de barrio: únicamente para expender productos de la instalación productiva o de almacenaje.

7. Sólo en edificio exclusivo, con parcela superior a 4.000 m²

8. Disco-bar y Discotecas. Sólo por autorización municipal previa justificación de la seguridad del área, garantía de acceso y ausencia de ruido incompatible con áreas residenciales cercanas.

2.4. Redes de infraestructura

La presente Modificación puntual no altera las redes de infraestructuras existentes y previstas pertenecientes a la red de abastecimiento, saneamiento, alcantarillado, red eléctrica, gas y telefonía.

2.50 Unidades de Actuación

El P.O.M ha previsto 31 Unidades de Actuación, quedando modificada la UA 31 con la siguiente ficha:

FICHA DE ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	UA 31	Casa Blanca
------------------------------------	-------	-------------

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: -SUNC	Ámbito con incremento de aprovechamiento (artículo 45.3.A).b) del TRLOTAU)
---	--



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:	Regularizar situación consolidada sin ordenación.	
D.2.- Superficie total del ámbito:		16118 m ² s
D.3.- Uso mayoritario:		Industrial IND
D.4.- Edificabilidad el ámbito:		11283 m ² c
D.5.- Densidad poblacional:		0 hab/ha
D.6.- Aprovechamiento preexistente:		11283 m ² c
D.7.- Incremento de aprovechamiento:		0 m ² c
D.8.- Aprovechamiento atribuido por el plan:		11283 m ² c
D.9.- "Cociente" de participación en la carga de suelo dotacional:		16118 m ² s
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento (sobre el incremento):		10% , es decir, 0
D.11.- Observaciones y condiciones de desarrollo:	Deberá solicitarse por el urbanizador acceso y conexión a la red eléctrica de Unión Fenosa Distribución S.A., estando incluida tanto la gestión como los gastos de la modificación de la instalación eléctrica, en caso de ser necesaria, dentro de la urbanización del área o sector. El ámbito se desarrollará mediante Alternativa Técnica compuesta de PERI (Plan Especial de Reforma Interior), Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.	

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales derivadas del incremento de aprovechamiento:	E.1.1. Zonas Verdes:	1611,80 m ² s
	E.1.2. Equipamientos:	805,90 m ² s
	E.1.3. Aparcamientos públicos:	29 plazas
	E.1.4. Aparcamientos accesibles:	1 plazas
	E.1.5. Red viaria estimada:	A medir m ² s
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		A medir m ² s
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		IND
E.4.- Observaciones:		Primer cuatrienio
Las cesiones locales se podrán materializar en el ámbito de la Ciudad Deportiva (UAU-c.d.).		