TUDELA - LA SERNA Segundo Texto Refundido - Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal

Segundo Texto Refundido - Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal

Area de Actividades Económicas

TUDELA

SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO

normativa

octubre 2.008

NASUINSA
Navarra de Suelo Industrial, S. A.

INDICE

CAPITULO I - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 3
Artículo 1.- OBJETO 3
Artículo 2.- AMBITO 3
Artículo 3.- ADMINISTRACION ACTUANTE 3
Artículo 4.- VIGENCIA 3
Artículo 5.- CLASIFICACION 3
Artículo 6.- CALIFICACION 4
Artículo 7.- TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS 4
Artículo 8.- ADQUISICION DEL DERECHO A URBANIZAR 7
Artículo 9.- SISTEMA DE ACTUACION 7
Artículo 10.- DESARROLLO 7
Artículo 11.- DOTACIONES Y CESIONES 8
Artículo 12.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN SECTORIAL 8
CAPITULO II - NORMATIVA GENERAL 9
Artículo 13.- AMBITO Y CLASIFICACION 9
Artículo 14.- SISTEMA DE ACTUACIÓN 9
Artículo 15.- APROVECHAMIENTO TIPO 9
Artículo 16.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN 11
Artículo 17.- PARCELACION 11
Artículo 18.- URBANIZACION Y EDIFICACION SIMULTANEAS 12
Artículo 19.- SISTEMA GENERAL VIARIO 12
Artículo 20.- VEGETACION 13
Artículo 21.- RUIDOS. NIVELES SONOROS ADMISIBLES 13
Artículo 22.- PREVENCION CONTRA INCENDIOS Y EXPLOSIONES. CONDICIONES GENERALES 13
Artículo 23.- RIESGOS DE EXPLOSION 13
Artículo 24.- VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES A COLECTORES PUBLICOS 14
Artículo 25.- REUTILIZACION DE AGUAS REGENERADAS 14
Artículo 26.- ESPECIFICACIONES PARA INSTALACIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN 15
Artículo 27.- DELIMITACION Y LIMITACIONES DE LOS TERRENOS INMEDIATOS AL FERROCARRIL 15
Artículo 28.- AMBITO A PROTEGER DE INTERES PARA LA AVIFAUNA ESTEPARIA 15
CAPITULO III - NORMATIVA PARTICULAR: ORDENANZAS 17
Artículo 29.- CONTENIDO Y AMBITO DE APLICACION 17
Artículo 30.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION 17
Artículo 31.- PROYECTO DE URBANIZACION 17
Artículo 32.- LICENCIAS DE EDIFICACION 18
Artículo 33.- LICENCIA DE ACTIVIDAD 18
CAPITULO IV - NORMATIVA PARTICULAR URBANISTICA Y DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACION. 19
SUBCAPITULO IV.1. NORMATIVA PARTICULAR DEL AREA NORMATIVA AN-1 19
Artículo 34.- AN-1: ACCESO A LAS PARCELAS 19
Artículo 35.- AN-1: CONEXION A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO 20
Artículo 36.- AN-1: CERRAMIENTOS DE PARCELA 20
Artículo 37.- AN-1: ALINEACIONES 21
Artículo 38.- AN-1: SUPERFICIE EDIFICADA MÁXIMA 22
Artículo 39.- AN-1: ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS 22
Artículo 40.- AN-1: APARCAMIENTOS 24
Artículo 41.- AN-1: FACHADAS Y CUBIERTAS 25
Artículo 42.- AN-1: ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES 26
Artículo 43.- AN-1: RASANTES 26
Artículo 44.- AN-1: MEDIANILES 27
Artículo 45.- AN-1: OFICINAS Y VIVIENDAS 27

Artículo 46.- AN-1: ROTULOS Y ANUNCIOS 27
Artículo 47.- AN-1: MARQUESINAS 28
Artículo 48.- AN-1: CHIMENEAS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS SIGNIFICATIVOS 28
Artículo 49.- AN-1: VEGETACION 28
SUBCAPITULO IV.2. NORMATIVA PARTICULAR DEL AREA NORMATIVA AN-2 29
Artículo 50.- AN-2: ACCESO A LAS PARCELAS 29
Artículo 51.- AN-2: CONEXION A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO 29
Artículo 52.- AN-2: CERRAMIENTOS DE PARCELA 30
Artículo 53.- AN-2: ALINEACIONES. SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACION 30
Artículo 54.- AN-2: SUPERFICIE EDIFICADA Y SUPERFICIE PAVIMENTADA 31
Artículo 55.- AN-2: ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS 32
Artículo 56.- AN-2: APARCAMIENTOS 33
Artículo 57.- AN-2: FACHADAS Y CUBIERTAS 33
Artículo 58.- AN-2: ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES 34
Artículo 59.- AN-2: RASANTES 34
Artículo 60- AN-2: VIVIENDAS 34
Artículo 61.- AN-2: RÓTULOS Y ANUNCIOS 35
Artículo 62.- AN-2: ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SINGULARES 35
Artículo 63.- AN-2: VEGETACIÓN 35
Artículo 64.- AN-2: CORREDOR ECOLOGICO DE BANDA 35
SUBCAPITULO IV.3. NORMATIVA PARTICULAR DEL AREA NORMATIVA AN-3 37
Artículo 65.-AN-3: CORREDOR ECOLOGICO DE BANDA 37
FICHA 1 SECTOR S.1 AREA DE REPARTO AR-1
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES 39
FICHA 2 SECTOR S-2 AREA DE REPARTO AR-2
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES 41
FICHA 3: SECTOR S-3 AREA DE REPARTO AR-3
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES 43
ANEXO 1. NORMATIVA DE PARCELAS. CUADRO RESUMEN 45
ANEXO 2. CONSIDERACION DE SEMISOTANOS. GRAFICOS EXPLICATIVOS 57

CAPITULO I - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- OBJETO

El presente Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal tiene por objeto establecer la ordenación territorial y el régimen urbanístico de los terrenos incluidos en su ámbito para el desarrollo del Area de Actividades Económicas de Tudela.

Artículo 2.- AMBITO

El Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del ámbito señalado en planos. El Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal sustituye las determinaciones incluidas en la actual normativa urbanística del municipio afectado en el ámbito señalado, prevaleciendo sobre el planeamiento municipal vigente.

Artículo 3.- ADMINISTRACION ACTUANTE

El Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal se promueve por iniciativa del Ayuntamiento de Tudela, a través de la sociedad pública Navarra de Suelo Industrial, S.A. (NASUINSA), en virtud del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Tudela y NASUINSA, propiciado por el anterior Departamento de Industria y Tecnología, Comercio, y Trabajo, actualmente Departamento de Innovación, Empresa y Empleo.

Artículo 4.- VIGENCIA

El Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Navarra.

Tendrá vigencia indefinida, hasta tanto no se apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya, sin perjuicio de lo establecido en el art. 46 de la LF 35/02, o la legislación que complete o sustituya al anterior.

Artículo 5.- CLASIFICACION

Este Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal clasifica, dentro de su ámbito de actuación, como urbanizables sectorizados (rural en transformación según Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo) los terrenos clasificados hasta el momento de aprobación de este PSIS como no urbanizable genérico por el Planeamiento de Tudela, manteniendo la clasificación de Suelo Urbano (urbanizado, según RDL 2/2008), para aquellos que ya quedaban clasificados como tales en el planeamiento de Tudela, además de una franja de suelo no urbanizable- reserva de infraestructuras previsto para un posible

futuro trazado de la Red Ferroviaria de Interés General (rural, según RDL 2/2008), siempre dentro del ámbito de actuación del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal.

Artículo 6.- CALIFICACION

El Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal establece las siguientes clases de usos:

a) *por su nivel de asignación*:
- globales
- pormenorizados

b) *por su idoneidad*:
- previstos
- tolerados
- prohibidos

c) *por su función*:
- industrial polígono
- actividad empresarial
- terciario-servicios
- ocio
- dotacional
- agrícola
- otros usos

Artículo 7.- TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS

SECTOR S-1

Uso global: actividades empresariales

USOS PREVISTOS	USOS TOLERADOS	USOS PROHIBIDOS
Actividad empresarial	Aparcamientos Oficinas Hostelero-hotelero Ocio Cultural-Educativo Servicios de operadores Servicios vinculados a promoción de desarrollo comarcal Infraestructuras Zonas verdes privadas Viario privado Residencial servicio Infraestructuras de producción energética Actividades y servicios alimentarios, tales como producción de bases para platos preparados y otros similares	El resto
Industrial Polígono	Aparcamientos Almacenamiento Equipamiento Infraestructuras Zonas verdes privadas Viario privado Residencial servicio	El resto

	Servicios al transporte Infraestructuras de producción energética	
Terciario	Comercial Aparcamientos Parque infantil Tráfico Oficinas Hostelero - hotelero Ocio Cultural-Educativo Servicios al transporte Infraestructuras Infraestructuras de producción energética	El resto
Equipamiento polivalente	Servicios al sector Sanitario Asistencial y bienestar social Docente Cultural Deportivo Recreativo Comercial Administrativos Servicios públicos Religiosos Infraestructuras Comunicaciones Aparcamientos Infraestructuras de producción energética Servicios al transporte	El resto
Servicios vinculados a otros usos previstos	Aparcamiento	El resto
Zonas verdes públicas	Zonas verdes públicas Infraestructuras	El resto

SECTOR S-2

Uso global: industrial

USOS PREVISTOS	USOS TOLERADOS	USOS PROHIBIDOS
Industrial Polígono	Aparcamientos Almacenamiento Equipamiento Infraestructuras Zonas verdes privadas Viario privado Residencial servicio Servicios al transporte Infraestructuras de producción energética	El resto
Terciario	Comercial Aparcamientos Parque infantil Tráfico	El resto

	Oficinas Hostelero - hotelero Ocio Cultural-Educativo Servicios al transporte Infraestructuras Infraestructuras de producción energética	
Polivalente	Servicios al sector Sanitario Asistencial y bienestar social Docente Cultural Deportivo Recreativo Comercial Administrativos Servicios públicos Religiosos Infraestructuras Comunicaciones Aparcamientos Infraestructuras de producción energética Servicios al transporte	El resto
Dotacional (público)	Servicios al sector Sanitario Asistencial y bienestar social Docente Cultural Deportivo Recreativo Comercial Administrativos Servicios públicos Religiosos Infraestructuras Comunicaciones Aparcamientos Infraestructuras de producción energética Servicios al transporte	El resto
Servicios vinculados a otros usos previstos	Aparcamiento	El resto
Zonas verdes públicas	Zonas verdes públicas Infraestructuras	El resto
Corredor ecológico de banda	Infraestructuras Caminos Viales	El resto

SECTOR S-3
Uso global: Terciario-Servicios

Tabla de compatibilidad de usos a desarrollar a través de Plan Parcial.

Artículo 8.- ADQUISICION DEL DERECHO A URBANIZAR

En los Sectores S-1 y S-2 se adquiere el derecho a urbanizar a través de Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal.

El Sector S-3 se desarrollará a través del correspondiente Plan Parcial. Sin embargo, para los usos pormenorizados calificados en el PSIS en este sector se podrán urbanizar sin necesidad de desarrollar el Plan Parcial.

Artículo 9.- SISTEMA DE ACTUACION

Los Sectores S-1 y S-2 y sus sistemas generales adscritos se ejecutarán por el sistema de expropiación. Para el Sector S-3 será el Plan Parcial de desarrollo el instrumento que concrete el sistema de actuación.

No obstante, en el sector S-3 se podrán ejecutar por el sistema de expropiación y desarrollar directamente por Proyecto de Urbanización las áreas con definición pormenorizada de usos en este PSIS.

Los terrenos y servidumbres necesarios para las infraestructuras exteriores generales se obtendrán por expropiación y los sistemas generales adscritos a través del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de actuarse en su caso por expropiación u ocupación directa.

Artículo 10.- DESARROLLO

El Plan Sectorial comprende tres Areas de Reparto (AR-1, AR-2 y AR-3) que se corresponden con tres Sectores (S-1, S-2 y S-3).

Los Sectores S-1 y S-2 se ordenan directamente por el Plan Sectorial y constituyen cada uno una Unidad de Ejecución a desarrollar a través de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

El ámbito del Sector S-3 se desarrollará mediante Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización y Reparcelación, aunque se podrá adelantar el desarrollo de los usos pormenorizados calificados en el PSIS sin necesidad de Plan Parcial.

El Plan Sectorial, si fuera necesario, deberá ser adaptado al trazado definitivo que se adopte en el proyecto constructivo de la línea ferroviaria de alta velocidad.

Los planes o proyectos que desarrollen el PSIS deberán presentar un análisis detallado de los impactos ambientales previsibles, con datos actualizados de la fauna existente en el entorno afectable y un programa de seguimiento ambiental adecuado al nivel de definición mayor.

Artículo 11.- DOTACIONES Y CESIONES

En el ámbito de los Sectores S-1 y S-2 del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, se establecen las dotaciones y cesiones previstas para sectores de uso industrial, de forma pormenorizada. Así, los espacios públicos (viarios, reserva de viario, zonas verdes) serán de cesión al Ayuntamiento de Tudela, al igual que el 10% del aprovechamiento tipo, y las parcelas de uso Dotacional, excepto la DOT-3 del sector S-2.

En el Sector S-3 será el Plan Parcial el que concrete las cesiones.

Por finalización de las obras de urbanización, a las que se refiere el art. 159.3 de la LFOTU 35/2002, se entenderá la finalización de partes de las obras de urbanización, de manera que se podrá proceder a la entrega parcial, y en consecuencia, a la recepción parcial de las obras de urbanización, aplicando a cada parte las reglas generales contenidas en dicho artículo.

Artículo 12.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN SECTORIAL

El calendario para el desarrollo del Area de Actividades Económicas tiene varias etapas:

1.	Redacción del Proyecto de Urbanización del Sector S-1	un mes desde la aprobación definitiva de este PSIS (Ya realizado)
2.	Ejecución de la urbanización fase 1 del Sector S-1	18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización (Ya realizada)
3.	Redacción del Proyecto de Urbanización del Sector S-2	un mes desde la aprobación definitiva de esta modificación de PSIS
4.	Ejecución de la urbanización fase 1 del Sector S-2	18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
5.	Ejecución de la urbanización fase 2 del Sector S-2	2.014
6.	Redacción Plan Parcial del Sector S-3	2.009
7.	Redacción del Proyecto de Urbanización del Sector S-3	2.009
8.	Ejecución de la urbanización del Sector S-3	2.010

CAPITULO II - NORMATIVA GENERAL

Artículo 13.- AMBITO Y CLASIFICACION

1.- ÁMBITO

Corresponde a la superficie grafiada en planos, donde se pretende la instalación de un área de actividades económicas.

2.- CLASIFICACIÓN

Los terrenos están clasificados como urbanizables (rural en transformación según Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), salvo la parte industrial consolidada que está clasificada como urbana (urbanizado, según RDL 2/2008), y la franja de suelo no urbanizable- reserva de infraestructuras previsto para un posible futuro trazado de la Red Ferroviaria de Interés General (rural, según RDL 2/2008).

Artículo 14.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Los Sectores S-1 y S-2 y sus sistemas generales adscritos se ejecutarán por el sistema de expropiación. Para el Sector S-3 será el Plan Parcial de desarrollo el instrumento que concrete el sistema de actuación.

No obstante, en el sector S-3 se podrán ejecutar por el sistema de expropiación y desarrollar directamente por Proyecto de Urbanización las áreas con definición pormenorizada de usos en este PSIS.

Los terrenos y servidumbres necesarios para las infraestructuras exteriores generales se obtendrán por expropiación y los sistemas generales adscritos a través del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de actuarse en su caso por expropiación u ocupación directa.

Artículo 15.- APROVECHAMIENTO TIPO

En el área delimitada se han diferenciado zonas en función de su uso pormenorizado, estableciendo la edificabilidad de cada zona, los coeficientes de ponderación de diferentes usos y tipologías edificables, como parámetros que determinan el aprovechamiento total homogeneizado como base para el cálculo del aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo queda calculado para cada una de las Areas de Reparto, incluyendo los Sistemas Generales adscritos.

El suelo urbano consolidado no se considera a efectos de la contabilidad de aprovechamientos, pues se mantiene su calificación y aprovechamientos actuales. Tampoco generan aprovechamientos los terrenos de la actual carretera NA-160.

Cálculo del aprovechamiento urbanístico del Area de Reparto AR-1 del Sector S-1 (uso global: actividad empresarial)

Superficie= 2.202.192 (S-1) + 19.137 (SG-1) + 93.240 (SG-3) - 20.457 (urbano) - 12.856 (NA-160) – 48.972 (A-68) = 2.232.284 m^2

Uso	Superficie Edificable	Coeficiente	M2
Actividad Empresarial	192.506	1,0	192.506
Industrial Planta Baja	309.580	0,5	154.790
Entreplanta Industrial	51.365	0,4	20.546
Polivalente	70.705	1,0	70.705
Terciario	15.786	1,0	15.786
TOTAL			454.333

Aprovechamiento tipo AR-1 S-1: 454.333 m^2/ 2.232.284 m^2 = **0,20 m^2 / m^2**

Cálculo del aprovechamiento urbanístico del Area de Reparto AR-2 del Sector S-2 (uso global: industrial)

Superficie= 2.187.310 (S-2) + 35.488 (SG-2) – 12.213 (NA-160) = 2.210.585 m^2

Uso	Superficie Edificable	Coeficiente	M2
Industrial Planta Baja	621.697	1,00	621.697
Entreplanta Industrial	110.149	0,80	88.119
Polivalente	33.885	2,00	67.770
Terciario	8.664	2,00	17.328
TOTAL			794.914

Aprovechamiento tipo AR-2 S-2: 794.914 m^2 / 2.210.585 = **0,36 m^2 / m^2**

Cálculo del aprovechamiento urbanístico del Area de Reparto 3 del Sector S-3 (uso global terciario servicios).

Superficie=867.725 m^2

Uso	Superficie Edificable	Coeficiente	M2
Terciario, Servicios, Ocio y Polivalente	151.852	1,00	151.852
TOTAL			

Aprovechamiento tipo AR-3 S-3: 151.852 u.a./ 867.725 = **0,175 m^2 / m^2**

Artículo 16.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de los Sectores S-1 y S-2 del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal se efectuará mediante Proyectos de Urbanización. El Sector S-3 requiere previo Plan Parcial, excepto en usos pormenorizados calificados en Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización no podrán introducir modificaciones en el viario principal, y deberán adecuarse a la normativa recogida en el actual Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, o bien, en los correspondientes Estudios de Detalle redactados a tal efecto, que considerarán los retranqueos mínimos de las edificaciones con respecto a los viarios tal y como se ejecuten finalmente.

Los Proyectos de Urbanización podrán modificar el trazado del resto de los viarios, proponiendo su eliminación o la ejecución de nuevos viarios si fuera precisa para la ubicación de empresas de diferente tamaño al previsto inicialmente. Las variaciones que se produzcan en viarios no supondrán en ningún momento aumento de edificabilidad en las parcelas afectadas por la ejecución o por la eliminación de viales.

Los Proyectos de Urbanización tendrá en cuenta la Ley Foral de Supresión de Barreras Físicas y Sensoriales, así como los Decretos que la desarrollan.

Artículo 17.- PARCELACION

En los Sectores S-1 y S-2 la parcela mínima será de 800 m^2 para uso industrial, polivalente y terciario, y de 4.000 m2 para uso de actividades empresariales. El Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal define la parcelación como queda indicada en planos, si bien se permite la agrupación y segregación de algunas de éstas de acuerdo con las necesidades que se planteen.

PARCELACIÓN DE SUELO PARA USO INDUSTRIAL:

1.- La parcelación de planos es indicativa, definiéndose inicialmente las parcelas como manzanas cerradas de superficie, para permitir la distribución de parcelas según las necesidades de las implantaciones, pero siempre con los criterios de mínima superficie expuestos más arriba.

En ulteriores parcelaciones, se permite la agrupación y segregación de parcelas. No cabe en ningún caso la posibilidad de segregar parcelas si las parcelas resultantes tienen una superficie menor que la parcela mínima establecida.

2.- La parcelación será libre dentro de cada manzana inicialmente definida, pero siempre manteniendo los criterios anteriormente expuestos.

La edificabilidad de la parcela resultante se obtendrá prorrateando la edificabilidad de las porciones de parcela originales que la conforman proporcionalmente a la superficie que cada una de ellas aporta a la superficie de la parcela resultante, de tal

forma que la edificabilidad resultante en el conjunto del área industrial será siempre igual a la edificabilidad original.

3.- Todas las parcelas tendrán garantizado el acceso desde el viario público.

PARCELACION DE SUELO POLIVALENTE, DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y TERCIARIO

La variación, agrupación y segregación de las parcelas polivalentes, de actividades empresariales y terciarias se efectuará mediante Estudio de Detalle previo a la licencia. Este Estudio de Detalle, que deberá ser obligatorio como paso previo a la implantación de cada una de las empresas en el área, grafiará la ordenación definitiva de la parcela y establecerá el número mínimo de aparcamientos en espacio privado de uso público que sean necesarios en función de la aplicación del estándar exigido por la legislación vigente (incluyendo la normativa de este documento), y de la edificación final propuesta y que genere necesidades de aparcamiento. Los aparcamientos que no se sitúen en semisótano deberán estar accesibles en todo momento, por lo que se prohibe el cerramiento de las parcelas, manteniéndose además inalterable el número de aparcamientos en espacio de uso público propuesto por este Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal para los viales, aún con independencia de las modificaciones posibles en los mismos.

Este Estudio de Detalle deberá ser tramitado ante el Ayuntamiento por la entidad promotora del Area de Actividades Económicas.

Artículo 18.- URBANIZACION Y EDIFICACION SIMULTANEAS

El Ayuntamiento de Tudela autorizará la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, pudiendo exigir para ello las garantías que estime necesarias y que serán como máximo del 20% del coste estimado de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela objeto de licencia, de acuerdo con la cuota de urbanización que le haya asignado el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 19.- SISTEMA GENERAL VIARIO

Los accesos se realizarán desde la autovía A-68, la carretera NA-160, y desde el Polígono Industrial Las Labradas.

El sistema general SG-3, nudo de acceso desde la A-68 Autovía del Ebro, está adscrito al sector S-1, AR-1, y se ejecutará simultáneamente a las obras de urbanización de la fase 1 del Sector S-1.

El sistema general SG-1, nudo de acceso desde la NA-160, está adscrito al sector S-1, AR-1, y se ejecutará simultáneamente a las obras de urbanización de la fase 2 del Sector S-1.

El sistema general SG-2, nudo de acceso desde la NA-160, está adscrito al sector S-2, AR-2, y se ejecutará simultáneamente a las obras de urbanización del Sector S-2.

En cualquier caso se dará cumplimiento al contenido de los informes del Departamento de Obras Públicas y Transportes de fechas 7 de junio de 2004, y 27 de abril de 2005.

Los sistemas viarios definidos en planos como "reserva vial" pretenden prever espacios para la posibles conexiones de parcelas a través de zonas verdes públicas, y fundamentalmente de Unidades de Ejecución entre sí y con viales generales.

Estas conexiones serán a cargo de la Unidad de Ejecución interesada en su materialización, por lo que serán objeto de desarrollo dentro del proyecto de urbanización de dicha Unidad, aunque estén en el ámbito de otra Unidad de Ejecución.

Artículo 20.- VEGETACION

El Proyecto de Urbanización incluirá el tratamiento vegetal de las zonas verdes, especificando especies, colocación, densidad y porte.

Todos los taludes de borde del Area contarán con tratamiento arbustivo y arbóreo, con el objeto de conseguir la revegetación de zonas degradadas y la mejora paisajística del conjunto y su entorno.

Para el denominado Zona Verde: Corredor Ecológico de Banda, si dado su carácter orientativo se opta por mantenerlo, se justificará este tratamiento en el Proyecto de Urbanización o en el proyecto de recuperación ambiental correspondiente, en función del objetivo de corredor ecológico pretendido.

Artículo 21.- RUIDOS. NIVELES SONOROS ADMISIBLES

Se cumplirá el Decreto Foral 135/89 de 8/6/89 por el que se establecen las condiciones técnicas que deberán cumplir las actividades emisoras de ruidos o vibraciones, o la legislación que complete o sustituya al anterior.

Artículo 22.- PREVENCION CONTRA INCENDIOS Y EXPLOSIONES. CONDICIONES GENERALES

Las empresas asegurarán la no colocación de objeto o cargas que puedan obstaculizar el acceso directo a los hidrantes, puntos fijos de incendios, extintores, salidas de seguridad, etc.

Artículo 23.- RIESGOS DE EXPLOSION

Se entiende por aquellas actividades con riesgo de explosión las siguientes:

- Aquellas que estén incluidas con tal riesgo en la reglamentación vigente.
- Aquellas que manipulen o almacenen sustancias en unas condiciones tales que por si mismas o en mezcla ambiental con el aire pueden sufrir un fenómeno explosivo.

En el polígono no se admitirán actividades con riesgo de explosión que no adopten medidas de prevención y protección que anulen los efectos mecánicos derivados de una explosión accidental.

Artículo 24.- VERTIDO DE AGUAS A COLECTORES PUBLICOS

Las limitaciones a imponer a los vertidos a colectores, así como el establecimiento de las condiciones técnicas a las actividades que son susceptibles de realizar vertidos de aguas a colectores, tanto residuales como pluviales, serán las establecidas por el Decreto Foral 12/2006, de 20 de febrero, por el que se establecen las condiciones técnicas aplicables a la implantación y funcionamiento de las actividades susceptibles de realizar vertidos de aguas a colectores públicos de saneamiento, o por la legislación que complete o sustituya a la anterior.

Artículo 25.- REUTILIZACION DE AGUAS REGENERADAS

En caso de que se ejecuten estaciones depuradoras de aguas residuales en el Polígono de la Serna, además de la evacuación a cauce público, estas deberán prever, como alternativa al vertido, la opción de reutilización de sus aguas de proceso industrial para riego, previamente regeneradas.

Para ello, deberán incorporar a la instalación de depuración, una instalación de regeneración que permita obtener la calidad de agua exigida por el RD 1620/2007, para “usos urbanos- calidad 1.2. servicios” y para “usos agrícolas-calidad 2.1”.

Además, deberán obtener concesión administrativa, o en su caso autorización complementaria, para reutilización de las aguas, según el RD 1620/2007, que solicitarán al organismo competente, al menos para “usos urbanos- calidad 1.2. servicios” y para “usos agrícolas-calidad 2.1”, para el riego de las zonas verdes del PSIS.

La empresa se obliga a suministrar agua regenerada, para la que habrá obtenido concesión o autorización, cuando se le solicite por parte del Ayuntamiento de Tudela, en las condiciones y hasta el punto de uso dentro del ámbito del PSIS que le requiera el Ayuntamiento.

La empresa ejecutará a su cargo toda la instalación de regeneración, y en caso de que se le solicite, también la canalización hasta el punto de uso del agua regenerada en el interior del

polígono, y las instalaciones necesarias para proporcionar las condiciones de suministro requeridas.

Artículo 26.- ESPECIFICACIONES PARA INSTALACIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Todas las instalaciones que se pretendan implantar deberán cumplir con los reglamentos e instrucciones técnicas en vigor que les sean aplicables.

Artículo 27.- DELIMITACION Y LIMITACIONES DE LOS TERRENOS INMEDIATOS AL FERROCARRIL

Se cumplirán las prescripciones establecidas por el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y sus modificaciones respecto a la delimitación y limitaciones de los terrenos inmediatos al ferrocarril (artículos 280 a 292), o de la legislación que complete o sustituya a la anterior,

Artículo 28.- AMBITO A PROTEGER DE INTERES PARA LA AVIFAUNA ESTEPARIA

Se ha incorporado al PSIS como ámbito a proteger del comunal de secano de interés para la avifauna esteparia el que se corresponde con el paraje de Agua Salada/Montes de Cierzo (incluidos los parajes de la Plana de Santa Ana y corralizas de Barcelosa y el Molino), identificado como áreas sensibles en la leyenda de la cartografía de trabajo “Resumen de toda la información existente sobre las zonas esteparias en el término municipal de Tudela” de abril de 2005, en el plano *“O-11: Ambito a proteger de interés para la avifauna esteparia”*.

En este ámbito se mantendrán usos tradicionales.

Será autorizable la instalación de una planta de energía fotovoltaica de 12,9 Has en la parcela catastral 99 del polígono 39, paraje de la Cantera, si se encuentra ambientalmente compatible con la protección de las aves esteparias.

El régimen de protección de este ámbito será revisable en el marco del futuro Plan General Municipal de Tudela.

CAPITULO III - NORMATIVA PARTICULAR: ORDENANZAS

Artículo 29.- CONTENIDO Y AMBITO DE APLICACION

Las presentes ordenanzas, como documento que compone el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, serán de obligada aplicación a todas y cada una de las obras e instalaciones y actividades que se lleven a cabo en el interior del Area de Actividades Económicas de Tudela.

Así mismo, todos los reglamentos y normativas legales en vigor, referentes a materia de urbanismo, actividades industriales y de construcción e instalaciones, así como los que en el futuro aparezcan, serán de obligado cumplimiento.

La fecha de entrada en vigor de las presentes ordenanzas será la de aprobación definitiva del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, y su vigencia será por tiempo indefinido hasta su revisión o modificación en éste que se describe.

Artículo 30.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios del suelo será el 90% del aprovechamiento tipo, o el que resulte aplicable según la normativa vigente.

Artículo 31.- PROYECTO DE URBANIZACION

El desarrollo de los Sectores S-1 y S-2 del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal se efectuará mediante Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

El Sector S-3 se desarrollará a través de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, excepto los usos pormenorizados en el PSIS, que no necesitarán Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización podrán subdividirse en Fases de Ejecución, pero siempre se habrá de resolver desde la primera fase el acceso desde el viario general.

Las variaciones en el acceso desde la red viaria principal por efecto de modificaciones en los planes de Obras Públicas del Gobierno de Navarra, no exigirán modificaciones del Plan Sectorial, siempre que no afecten al viario interno del polígono de forma fundamental.

Artículo 32.- LICENCIAS DE EDIFICACION

Para el otorgamiento de la Licencia Municipal de Edificación deberá presentarse al Ayuntamiento proyecto técnico, el cual, además de definir las edificaciones y dependencias, incluirá las resoluciones de las obras de urbanización interiores de la parcela a ocupar.

Además, para parcelas de equipamiento polivalente, de actividades empresariales y terciarias, se deberá haber tramitado previamente el Estudio de Detalle referido en el artículo 17. En estos casos, el proyecto técnico presentado a licencia, deberá incluir la aceptación de las obras de urbanización del interior de la parcela a ocupar (jardinería, mobiliario urbano, iluminación, riego y señalización) por parte de la entidad promotora. Todo ello para garantizar que la urbanización interior de la parcela es coherente con su uso público y su integración en el entorno de urbanización definido por el proyecto de urbanización exterior.

Artículo 33.- LICENCIA DE ACTIVIDAD

Las licencias de actividad se tramitarán de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.

En el caso de proyectar aerogeneradores, para el otorgamiento de la autorización o licencia de actividad será necesario disponer de informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente y Agua, que podría requerir la valoración previa del riesgo de esta instalación sobre las aves.

CAPITULO IV - NORMATIVA PARTICULAR URBANISTICA Y DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACION.

Al margen de la división del ámbito del PSIS en Sectores, Areas de Reparto y Unidades de Ejecución, se distinguen tres Areas Normativas, denominadas AN-1, AN-2 y AN-3, grafiadas en el plano "*O-4 Areas Normativas*", con normativas particulares urbanísticas y de regulación de la edificación propias.

Las determinaciones normativas pormenorizadas para el Area Normativa AN-3, se establecerán en el Plan Parcial que desarrollará en sector S-3, tal y como se establece en el artículo 10 de esta normativa.

SUBCAPITULO IV.1. NORMATIVA PARTICULAR DEL AREA NORMATIVA AN-1

Artículo 34.- AN-1: ACCESO A LAS PARCELAS

Previamente al inicio de cualquier obra en el interior de las parcelas, será necesario haber reforzado y proteger todas las canalizaciones situadas en el frente de la parcela a todo lo largo de la zona en donde se situará luego el acceso rodado definitivo a la parcela. Este refuerzo se llevará a cabo por cuenta del propietario.

En las parcelas donde es obligatorio la realización de Estudio de Detalle, éste indicará el emplazamiento y dimensión de los accesos a las mismas.

En todo caso, cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos y otras instalaciones generales del polígono que se puedan producir, especialmente durante la ejecución de las obras, deberá quedar subsanado por cuenta del adjudicatario de la parcela de forma inmediata.

Asimismo, será de obligación del propietario el completar la urbanización en todo el frente que ocupe su parcela hasta la vía pública, debiendo para ello realizar los tramos de acera que le correspondan, los rebajes de bordillo necesarios para los accesos y el acondicionamiento de la zona o banda verde exterior a su parcela.

La zona de acceso a parcelas quedará delimitada por el caz que contiene la rodadura, por un lado y por el cierre de la parcela por el otro. En ningún caso se interrumpirá el caz. El material a emplear será el indicado en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 35.- AN-1: CONEXION A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO

El conexionado a la red general de distribución de agua y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc., será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiendo instalar en el interior de la parcela un contador de agua único del tipo que se le especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control.

Asimismo, deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para las conexiones a los colectores de aguas residuales y pluviales se estará a lo dispuesto en la reglamentación de la mancomunidad de aguas correspondiente a la zona de implantación, y en la legislación de vertido de aguas residuales a colectores públicos.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

Artículo 36.- AN-1: CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los cerramientos en los frentes de parcela a las vías públicas, se realizarán con un zócalo de hormigón “in situ” visto de 0,60 m. de altura y cierre metálico rígido hasta 2,00 m. metros de altura total máxima, con un mínimo de huecos del 70%. El cierre metálico estará acabado en color blanco.

La cara exterior de este cierre se realizará coincidiendo con la alineación que separa la zona privada de aparcamientos de uso público de la zona verde privada de uso público, si esta existe.

Los medianiles de separación entre parcelas se realizarán con malla de alambre flexible de color blanco sobre barras metálicas del mismo color, con la altura máxima dos metros sobre las rasantes de las parcelas.

Los cerramientos de parcela en contacto con zona verde contarán con una implantación paralela al cierre en el interior de la parcela, de especies perennes con altura mínima en plantación de 0,7 m. situados cada 50 cm. (viburnus tinus).

La altura de los zócalos de los cerramientos se medirá en el punto mínimo, admitiéndose saltos por pendientes en viario, de máximo 60-100 cm.

Se prohíben los cierres de parcela en las parcelas polivalentes y terciarias. Asimismo, y durante los horarios de trabajo, se deberá garantizar el acceso al espacio libre privado de uso público para aparcamientos de las parcelas industriales en el que se situarán los aparcamientos, por lo que no se podrán cerrar las puertas de acceso de vehículos a estos espacios desde la calle pública.

PUERTAS EN LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA

Las puertas en los cerramientos de parcela serán correderas sobre su plano, y con su cordón superior horizontal. Se realizarán con panel rígido metálico y con altura máxima la del vallado que tiene junto a él. Tendría un mínimo de huecos del 70% y estará acabado en color blanco. La anchura de hueco libre tendrá un mínimo de 2,5 m.

La ubicación de los accesos a parcelas será libre para las parcelas en las que no se puede adosar la edificación al lindero de la parcela adyacente. Para las parcelas que puedan tener su edificación adosada, los accesos se ubicarán unidos por cada dos parcelas, y se definirá su ubicación en el Estudio de Detalle que se exige en el artículo 39.

Las puertas que separan el Suelo Público (viales y aceras) del Suelo Privado de Uso Público no se cerraran mientras dure el horario de actividad industrial.

Artículo 37.- AN-1: ALINEACIONES

Las alineaciones de edificación quedan grafiadas en los planos *O.2-"Alineaciones y rasantes"*. Las alineaciones de edificación definen la superficie máxima de ocupación de cada parcela, que es referencia obligada para el cálculo de la edificabilidad. Estas alineaciones son obligatorias en los frentes y laterales indicados en el plano citado.

En caso de parcelaciones distintas a las grafiadas, como criterio general, y dado que la parcelación definida en este Plan Sectorial es indicativa, las alineaciones máximas definirán una distancia con los límites laterales de la parcela según las referencias que se indican a continuación:

	Pasillos de separación entre edificación y linde de parcela
Parcelas en esquina con fondo < 100 m	No se exige
Parcelas entre 2 viales de fondo < 100 m	No se exige
Parcelas entre vial y zona verde de fondo <100 m	No se exige
Parcelas de fondo <60 m	No se exige
Otras parcelas	Se exige un pasillo lateral de 5 m. entre la edificación y el límite de parcela

Artículo 38.- AN-1: SUPERFICIE EDIFICADA MÁXIMA

La superficie edificada máxima de cada parcela está indicada en el anexo 1 de la presente normativa.

En caso de agregación de parcelas, la edificabilidad de una parcela se obtendrá prorrateando la edificabilidad de las porciones de parcela originales (las indicadas en planos y en cuadro anexo) que la conforman, proporcionalmente a la superficie que cada una de ellas aporta a la superficie de la parcela resultante, de tal forma que la edificabilidad resultante en el conjunto del área industrial será siempre igual a la edificabilidad original.

A estos efectos, la superficie de semisótanos y sótanos no cuenta como superficie construida si cumple todos los requisitos siguientes (ver anexo 2):

- Más del 50% del perímetro de forjado objeto de consideración queda por debajo de la cota del terreno original en más de 1,50 metros (con forjado acabado).
- En el caso de construir muros de cierre en el perímetro del forjado objeto de consideración, éstos tendrían que ser muros de contención de h > 1 m. en más del 50% del perímetro.
- Cumpliendo las condiciones anteriores, se contabilizará como semisótano la superficie de la planta objeto de estudio cuyo techo no esté más de 2,5 metros (medidos desde cota superior de forjado de techo) por encima del terreno original en cualquier perfil superpuesto del proyecto y del terreno original.

En parcelas de uso industrial no se permite la construcción de sótanos o semisótanos fuera de los límites de ocupación máxima de la edificación en Planta Baja.

Se permitirá, dentro del mismo Sector, la transferencia de aprovechamientos entre parcelas, sean o no del mismo uso. Este se verificará mediante Estudio de Detalle conjunto entre las parcelas regularizadas, que requerirá informe favorable previo de Nasuinsa. En cualquier caso, las transferencias de aprovechamientos nunca podrán conllevar modificaciones de los aprovechamientos tipo de los sectores del polígono.

Artículo 39.- AN-1: ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

En el espacio libre privado de uso público, definido por los retranqueos marcados en el plano (*O-1.“Usos del* Suelo”), se situarán los aparcamientos, debiendo estar éstos así como las zonas de rodadura debidamente pavimentados y delimitados. Durante los horarios de trabajo, se deberá garantizar el acceso al espacio libre privado de uso público en el que se situarán los aparcamientos, por lo que no se podrán cerrar las puertas de acceso de vehículos a estos espacios desde la calle pública.

En las zonas privadas de uso público para accesos y zona verde se permite realizar el acceso a la parcela. El resto de la zona verde referida deberá ordenarse como zona verde

con instalación de riego y plantación de especies a cargo del propietario de la parcela. Estas zonas tendrán el carácter de predios sirvientes para el paso de infraestructuras y servicios, incluyendo el mantenimiento y así se establecerá en el Proyecto de Reparcelación.

El mantenimiento de las zonas privadas de uso público, para accesos y zonas verdes para aparcamientos, serán a cargo y por cuenta del propietario.

El resto del terreno libre, en el interior de la parcela, podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en Proyecto de Edificación, y deberá mantenerse en buenas condiciones estéticas y de limpieza. En el mismo se dispondrán también las plazas de aparcamientos que además de las mínimas exigidas sean necesarias para todo el personal y las necesidades propias de la industria.

Se prohíbe terminantemente utilizar las zonas libres entre la fachada y la vía pública como zona de almacenamiento de mercancías, u otros objetos así como situar cualquier tipo de instalaciones (se exceptúan las pérgolas y marquesinas que se empleen para la protección de los coches).

Las infraestructuras de producción energética no se podrán disponer en los espacios libres de las parcelas definidos como “industrial libre privado” y “zonas verdes privadas”. En el caso de los espacios “industrial libre privado de uso público para aparcamientos” tales infraestructuras podrán constituir un uso tolerado siempre y cuando no impidan la función principal de estos espacios (accesos rodados y peatonales, aparcamientos y maniobras).

Los pasillos de separación entre edificación y linde no frontal de parcela serán los especificados en planos o los resultantes de la aplicación del artículo 37, según el caso. Los pasillos de separación entre edificaciones y límite de parcela deberán quedar permanentemente libres.

Tal como se indica en el artículo 32, los espacios públicos para zona verde y aparcamientos de las parcelas polivalentes y terciarias se regularán mediante Estudio de Detalle.

El Ayuntamiento podrá autorizar, con las condiciones que establezca, infraestructuras privadas que discurran a través de espacios libres de propiedad privada.

Se podrá otorgar la posibilidad de servidumbre de paso por espacios públicos a favor de infraestructuras privadas si así lo aprueba el Ayuntamiento explícitamente a los proyectos concretos que se presenten. No obstante esta posibilidad, las redes que se definan en esos proyectos deberán ir en espacio privado y sólo se podrán permitir cruces por los espacios públicos en los mínimos puntos posibles, aquellos que se justifiquen como imprescindibles a juicio del Ayuntamiento, y en las condiciones que este establezca.

Artículo 40.- AN-1: APARCAMIENTOS

Los aparcamientos y las zonas de rodadura deberán estar debidamente delimitados con tratamientos de jardinería para minimizar su impacto, definiéndose en proyecto la protección visual de los mismos mediante tratamiento ajardinado o arbustivo.

Por parte de la empresa que se instale se deberán complementar las plazas de aparcamiento previstas en suelo público con la disposición de plazas de aparcamiento en el espacio libre privado de uso público, hasta alcanzar el mínimo de plazas exigibles según el tamaño de su parcela. Este número es el exigido por el artículo 26.B del Decreto Foral 85/1995 de 3 de abril, modificado por el Decreto Foral 589/1999, de 22 de noviembre, pero utilizando en lugar de la superficie media de las parcelas del área, la superficie de cada parcela. Así, las reservas mínimas de aplicación serán (**Rmin**):

- Parcelas de dimensión inferior a 1.500 m2: 1 plaza por cada 70 m^2 de superficie construida, en espacios de uso público.
- Parcelas de dimensión igual o superior a 1.500 m^2 e inferior a 3.000 m^2: 1 plaza por cada 100 m^2 de superficie construida, en espacios de uso público.
- Parcelas de dimensión superior a 3.000 m^2 e inferior a 5.000 m^2: 1 plaza por cada 150 m^2 de superficie construida, en espacios de uso público.
- Parcelas de dimensión superior a 5.000 m^2 e inferior a 20.000 m^2: 1 plaza por cada 200 m^2 de superficie construida, en espacios de uso público.
- Parcelas de dimensión superior a 20.000 m^2: no será necesario prever plazas de aparcamientos ubicadas en espacio público.
- Pacelas de actividad polivalente y terciaria, excepto grandes establecimientos comerciales: 1 plaza por cada 50 m^2 de superficie construida, en espacios de uso público.

Expresado en una fórmula para calcular el número de plazas mínimo necesario en suelo privado de uso público de una parcela (**A**):

A(nº plazas mín. de aparcamiento en suelo privado de uso público de parcela) = (**Eppro** / **Rmin**) – **App**

,siendo:

Eppro la superficie edificada proyectada y ejecutada.
Rmin la reserva mínima exigida por el D.F. 589/1999, en función de la superficie de parcela.
App el número de plazas de aparcamiento en suelo público que le corresponden a la parcela.

A estos efectos, el número de plazas de aparcamiento en suelo público que le corresponden a cada parcela industrial (**App**), es el resultado de prorratear los aparcamientos totales en suelo público (**Apt**) por el porcentaje que supone la edificabilidad máxima de la parcela (**Ep**)

respecto a la edificabilidad total del área industrial con uso industrial (**Eti**). Es decir, expresado en una fórmula:

App (prorrateo plazas aparcamiento en suelo público) = **Apt** x **Ep** / **Eti**

Para las parcelas polivalentes y terciarias este valor (App) es cero, es decir, no le corresponden plazas de aparcamiento en viario público.

En las parcelas polivalentes y terciarias, en caso de que los aparcamientos se ubiquen en sótano, la superficie de estos podrá ser mayor que la ocupación de la edificación en Planta Baja. El número de aparcamientos en estas parcelas será de 1 cada 50 m^2 edificados.

Tal como se indica en el artículo 32, los espacios públicos para zona verde y aparcamientos de las parcelas polivalentes y terciarias se regularán mediante Estudio de Detalle.

A los efectos de contabilidad de plazas, y para explanadas de aparcamiento, se considerará una ocupación mínima de 25 m^2 por plaza de aparcamiento.

En caso de que las explanadas de suelo privado de uso público no sean suficientes para la disposición de los aparcamientos necesarios, éstos se dispondrán en semisótano o sótano de las edificaciones, de acceso público, si no se ubican en el área de edificación máxima.

Cuando la suma de las anchuras de todos los accesos a una parcela sea mayor que 10 m, se aumentará el número de plazas de aparcamiento exigidas en interior de parcela, en el mismo número que las eliminadas en viario público por el exceso sobre los 10 m.

Para dar cumplimiento a la Ley Foral 22/2003 de 25 de Marzo de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, en materia de aparcamientos, se destinarán a vehículos que transporten personas de movilidad reducida el 6% del número total de plazas de aparcamiento, con las características que exija el Reglamento que desarrolla dicha Ley. En cualquier caso, se dará cumplimiento a dicha Ley y Reglamento, o a la legislación que complete o sustituya a la anterior.

Las playas de aparcamientos para camiones previstas junto a la reserva de infraestructuras para el TAV podrán ser sustituidas en el Proyecto de Urbanización por Zonas Verdes.

Artículo 41.- AN-1: FACHADAS Y CUBIERTAS

La composición de fachadas, así como los materiales y colores, serán libres en todas las orientaciones.

Los materiales a utilizar en fachadas, cualquiera que sea la orientación de estas, serán de buena calidad con acabado mínimo de enlucido y pintado final o bloque prefabricado de hormigón especial caravista, o ladrillo cerámico caravista. Se procurará una buena

presencia estética en todas las fachadas principales y en las medianeras que sean visibles, aunque sea transitoriamente, desde los espacios públicos del polígono.

Las fachadas principales serán objeto de definición en Estudio de Detalle que se elaborará para las manzanas en las que las naves puedan ser adosadas. A estos efectos, se considerarán fachadas principales las fachadas que se orienten a viario, las fachadas laterales orientadas hacia parcelas polivalentes, y terciarias, las fachadas traseras de la manzana 13 del sector S-1, y los 5 primeros metros de las fachadas laterales que no sean medianiles o que sean límite con parcelas de alineación máxima hacia viario.

Además, serán objeto de definición en Estudio de Detalle las fachadas que se orienten a viario y a zona verde de las parcelas 6.40, 8.14 y 8.15, del sector S-1 y los 5 primeros metros de las fachadas laterales.

En el Estudio de Detalle para la parcela 8.15 del sector S-1, se deberán definir, además, los accesos, los espacios de uso público para aparcamientos y las zonas verdes privadas.

Artículo 42.- AN-1: ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

La altura máxima de la edificación dependerá del tamaño de las parcelas. Así:

- En parcelas industriales de superficie < 10.000 m^2 será de 10 m. medidos hasta la parte baja del sistema estructural de cubierta.
- En parcelas industriales de superficie > 10.000 m^2, será de 15 m. medidos hasta la parte baja del sistema estructural de cubierta.
- En parcelas polivalentes y terciarias, la altura máxima será de 10 m. medidos hasta la parte baja del sistema estructural de cubierta.

En las parcelas industriales donde es obligatoria la realización de Estudio de Detalle según el artículo 41, éste regulará las alturas de las fachadas principales.

Cuando por necesidades del proceso productivo la empresa precise una mayor altura, se aportará su justificación en el proyecto objeto de licencia.

Artículo 43.- AN-1: RASANTES

Las soleras de las edificaciones podrán quedar situadas por debajo de la acera del vial público siempre que se garantice la adecuada evacuación de aguas residuales y pluviales.

En cualquier caso se deberá realizar, si ello fuera preciso, y por cuenta del propietario, el correspondiente relleno o aporte de material, así como las explanaciones necesarias en el interior de la parcela.

En parcelas polivalentes y terciarias no se permitirán contenciones de tierras de más de 2 m de altura (muros, escolleras, ...). La pendiente máxima de los taludes perimetrales que se establezcan será del 25%.

Artículo 44.- AN-1: MEDIANILES

Los medianiles de una edificación con posibilidad de que en algún momento se anexe otra edificación con otro uso deberán disponer en su parte más alta de al menos 1 metro de peto, con la Resistencia al Fuego que precise según la actividad, respecto a la altura superior de la cubierta en ese punto a fin de dificultar la transmisión de incendios.

En los medianiles de parcela no edificables se podrá dar continuidad interior a los espacios libres privados, obviando los cierres en ese punto si los propietarios afectados así lo acuerdan. Si los dos lo requieren, ese cierre se realizará bajo los criterios expuestos en el articulo 36 y con cargo a los dos propietarios. Si las rasantes no tuvieran continuidad se completarán en ese punto con un murete de hormigón que garantice la evacuación de aguas independiente para cada parcela.

Artículo 45.- AN-1: OFICINAS Y VIVIENDAS

Se permite la instalación de oficinas auxiliares de la actividad industrial.

En las parcelas con más de 5.000 metros cuadrados construidos se permitirán viviendas destinadas exclusivamente para el servicio de las mismas. El número de viviendas por parcela será como máximo de una, con una superficie máxima de 120 metros cuadrados construidos.

Los locales destinados a oficinas y viviendas se situarán presentando fachada a la vía pública en la zona de alineación obligatoria de cada parcela, o como edificaciones aisladas, pero siempre dentro de las alineaciones máximas.

Artículo 46.- AN-1: ROTULOS Y ANUNCIOS

Los rótulos y logotipos de las instalaciones industriales se colocarán en las fachadas de la edificación, incluyéndose su diseño y materiales en el proyecto de edificación. No podrán salir de la línea de fachada más de 7 cm. Se prohiben los rótulos en bandera.

Se permiten rótulos en el cierre de las parcelas o en los espacios privados no edificados, si su altura es menor de 1 m y se sitúan a una altura del suelo de menos de 1,50 metros. Tendrán letras sueltas de altura máxima 50 cm sobre paño ciego y el logotipo será de una dimensión máxima de 100 x100 cm.

Artículo 47.- AN-1: MARQUESINAS

Se permiten las marquesinas para resguardo de vehículos y personas en sus accesos y salidas. El fondo máximo será de 5 m.

Artículo 48.- AN-1: CHIMENEAS Y ELEMENTOS ARQUITECTONICOS SIGNIFICATIVOS

Se permiten los elementos arquitectónicos que constituyen hitos referenciales y formales importantes para el edificio, aunque siempre contarán como volumen edificatorio a efectos de la contabilidad de ocupación y edificabilidad.

Artículo 49.- AN-1: VEGETACION

El proyecto de urbanización interior de cada parcela incluirá el tratamiento vegetal de sus zonas verdes, especificando especies, colocación, densidad y porte.

SUBCAPITULO IV.2. NORMATIVA PARTICULAR DEL AREA NORMATIVA AN-2

Artículo 50.- AN-2: ACCESO A LAS PARCELAS

Previamente al inicio de cualquier obra en el interior de las parcelas, será necesario haber reforzado y protegido todas las canalizaciones que pasen por el frente de la parcela o por dentro de la misma, como canalizaciones objeto de servidumbre, a todo lo largo de la zona en donde se situará luego el acceso rodado definitivo a la parcela. Este refuerzo se llevará a cabo por cuenta de la empresa que pretende instalarse en la parcela.

En todo caso, cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos y otras instalaciones generales del polígono que se puedan producir, especialmente durante la ejecución de las obras, deberá quedar subsanado por cuenta del adjudicatario de la parcela de forma inmediata.

Los accesos definitivos se incluirán en el Proyecto de Edificación que se presente a licencia, y se situarán y realizarán con los criterios aplicables a la urbanización interior de la parcela. Todo ello de acuerdo con las especificaciones particulares que se indican para la obtención de la licencia de edificación en el artículo 32 de esta normativa.

Asimismo, será de obligación del propietario el completar la urbanización en todo el frente que ocupe su parcela hasta la vía pública, debiendo para ello realizar los tramos de acera que le correspondan, los accesos, los rebajes de bordillo y pasos sobre cuneta necesarios para los accesos y el acondicionamiento de la zona o banda verde exterior a su parcela.

Artículo 51.- AN-2: CONEXION A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO

El conexionado a la red general de distribución de agua y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc., será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiendo instalar en el interior de la parcela un contador de agua único del tipo que se le especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control.

Asimismo, deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del

propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para las conexiones a los colectores de aguas residuales y pluviales se estará a lo dispuesto en la reglamentación de la mancomunidad de aguas correspondiente a la zona de implantación, y en la legislación de vertido de aguas residuales a colectores públicos.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

Artículo 52.- AN-2: CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se prohíben los cerramientos de parcelas con cualquier elemento, sea de obra o de tratamiento vegetal, a excepción de los elementos de jardinería o mobiliario urbano que sean parte de la urbanización pública del Area, aunque queden situados en una parcela.

Artículo 53.- AN-2: ALINEACIONES. SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACION

En la información gráfica de alineaciones, se definen dos tipos de alineaciones: Las “alineaciones máximas”, que no pueden ser sobrepasadas bajo ningún concepto por edificación sobre rasante, y las “alineaciones de referencia”, que serán alineaciones que podrán ser sobrepasadas por la edificación, sólo en el caso de que se cumpla que la ocupación en planta de las edificaciones que sobrepasan dichas alineaciones no supere el 20 % de la superficie ocupada total, y simultáneamente, que la distancia entre la edificación y el límite de la parcela adyacente no sea menor que 10 m. Se podrán permitir distancias menores que 10 m, si se realiza un Estudio de Detalle conjunto con la parcela adyacente, que ordene de forma conjunta las edificaciones de las dos parcelas afectadas.

Como criterio general, y dado que la parcelación definida en este Plan Sectorial es indicativa, las alineaciones de parcelas distintas a las grafiadas, definirán una distancia con los límites de la parcela de 20m.

La “superficie ocupada por la edificación” es la proyección del volumen edificatorio sobre el plano horizontal. No contabilizarán como superficie ocupada por la edificación las marquesinas de resguardo de vehículos, ni los espacios públicos accesibles bajo la edificación. Sí contarán como superficie ocupada por la edificación las superficies libres no accesibles, tanto por la existencia de barreras a su uso público, como por alteraciones sustanciales del terreno respecto a su estado original (definido en el art. 59).

La “superficie ocupada por la edificación” será variable en función de la ubicación de las parcelas, y será como máximo el 20% de la superficie total de la parcela.

Las instalaciones del edificio se considerarán parte del mismo, contabilizando como espacio ocupado en el caso de quedar fuera de los límites de la edificación.

Además, se respetarán las distancias mínimas de las edificaciones a las infraestructuras de servicios existentes en las parcelas.

Artículo 54.- AN-2: SUPERFICIE EDIFICADA Y SUPERFICIE PAVIMENTADA

La “superficie edificada” será el sumatorio de la superficie construida en cada planta de la edificación.

La “superficie edificada” máxima permitida en cada parcela es la indicada en el anexo 1 de la presente normativa.

A estos efectos, la superficie de semisótanos y sótanos no cuenta como superficie edificada si cumple todos los requisitos siguientes (ver anexo 2 a normativa):

- Más del 50% del perímetro de forjado objeto de consideración queda por debajo de la cota natural del terreno en más de 1,50 metros (con forjado acabado).
- En el caso de construir muros de cierre en el perímetro del forjado objeto de consideración, éstos tendrían que ser muros de contención de **h** > 1 m. en más del 50% del perímetro.
- Cumpliendo las condiciones anteriores, se contabilizará como semisótano la superficie de la planta objeto de estudio cuyo techo no esté más de 2,5 metros (medidos desde cota superior de forjado de techo) por encima del terreno original en cualquier perfil superpuesto del proyecto y del terreno original. Se entiende por cota natural del terreno o terreno original al terreno definitivo definido en el Proyecto de Urbanización.

La “superficie pavimentada” de la parcela, estará formada por la superficie de aparcamientos y viarios interiores, sumada a las áreas pavimentadas, de propiedad privada y uso público en superficie, y que no sean espacios cerrados en más del 50% de su perímetro, y no podrá superar el 25% de la superficie de dicha parcela. No contará como “superficie pavimentada” la “superficie ocupada por la edificación”. Contabilizará como “superficie pavimentada” aquella superficie ajardinada en la que no se pueda inscribir un círculo de diámetro 10 m.

La distancia mínima entre la “superficie pavimentada” y el límite con la parcela adyacente será de 10 m. Se podrán permitir distancias menores que 10 m, si se realiza un Estudio de Detalle conjunto con la parcela adyacente, que ordene de forma conjunta las pavimentaciones de las dos parcelas afectadas.

Se permitirá, dentro del mismo Sector, la transferencia de aprovechamientos entre parcelas, sean o no del mismo uso. Este se verificará mediante Estudio de Detalle conjunto entre las parcelas regularizadas, que requerirá informe favorable previo de Nasuinsa. En cualquier caso, las transferencias de aprovechamientos nunca podrán conllevar modificaciones de los aprovechamientos tipo de los sectores del polígono.

Artículo 55.- AN-2: ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

Las parcelas tendrán el carácter de predios sirvientes para el paso de caminos peatonales, colocación de elementos ornamentales y mobiliario urbano del Area, y paso de infraestructuras y servicios, incluyendo el mantenimiento, y así se establecerá en el Proyecto de Reparcelación.

El terreno de la parcela que quede libre de edificación y de pavimentación será de propiedad privada y uso público en superficie, y deberá ajardinarse por parte de la empresa que se implante en la parcela, definiéndose sus características en el Proyecto de Edificación objeto de licencia, que incluirá el tratamiento de zonas verdes y las redes de riego e iluminación correspondientes, todo ello para conseguir la coherencia con lo que se defina para los espacios públicos en el proyecto de urbanización del Parque por parte de la entidad promotora (ej. : *bocas de riego conectadas a la red general o con contador independiente, pero garantizando el acceso público a las bocas*), y con las implicaciones ante la tramitación de licencia que se consideran en el artículo 31.

La superficie ajardinada será, como mínimo, el 55% de la superficie total de la parcela.

En estas zonas ajardinadas , para que computen como tales, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro 10 m. En caso contrario computarán como “superficie pavimentada”, según el artículo 54. Además, para contabilizarlas, no sufrirán alteraciones sustanciales del terreno respecto a su estado original (definido en el artículo 59). En caso contrario computarán como “superficie ocupada por la edificación”.

Se prohíbe terminantemente utilizar las zonas no ocupadas por edificación como zonas de almacenamiento de mercancías u otros objetos, así como situar cualquier tipo de instalaciones temporales o definitivas, si no son objeto de licencia específica, con los requerimientos exigidos en este documento.

Las infraestructuras de producción energética se considerarán, a los efectos de consideración de superficie ocupada, como edificación, excepto si forman parte de marquesinas de resguardo de vehículos, con los criterios de contabilización expuestos en el artículo 53-AN-2. Esta ocupación en planta computará también como edificabilidad.

Artículo 56.- AN-2: APARCAMIENTOS

En el espacio libre privado de uso público se deberán disponer plazas de aparcamiento hasta alcanzar el mínimo de plazas exigibles según la superficie edificada proyectada en su parcela, y no sean ubicados en semisótanos o sótanos de edificaciones, debiendo estar éstos, así como las zonas de rodadura, debidamente delimitados con tratamientos de jardinería para minimizar su impacto.

Las explanadas de aparcamiento se ejecutarán de tal forma que se minimice el impacto visual que suponen, adecuando la topografía del terreno para su ocultación. Se definirá en proyecto la protección visual de aparcamientos mediante tratamiento ajardinado o arbustivo. Asimismo, la aportación de sombras para resguardo de vehículos ligeros se realizará mediante especies arbustivas o arbóreas. Todo ello según los criterios marcados para el otorgamiento de licencias en el artículo correspondiente de esta normativa.

Dados los usos previsibles, se plantea el superar la exigencia de la legislación vigente en cuanto a los aparcamientos se refiere, con la disposición de plazas de aparcamiento en las zonas privadas de uso público, a ejecutar estas últimas por cada empresa que se instale y dentro de su parcela. Siguiendo este criterio, y para minimizar el impacto paisajístico que las explanadas de aparcamiento suponen, las empresas deberán ejecutar un máximo de aparcamientos en superficie, ejecutando dentro de la edificación el resto de los aparcamientos que no tengan cabida en superficie.

Como mínimo, a cada empresa se le exigirán los aparcamientos necesarios para su actividad, considerando un ratio de 1 plaza por cada 30 m^2 edificados computables no destinados a aparcamientos. Así, se permitirá la urbanización de zonas de aparcamientos en el terreno libre de edificación, con una superficie máxima de áreas de aparcamiento del 25% de la parcela, para completar la cuantía de aparcamientos necesarios. El resto de aparcamientos necesarios se dispondrán en el edificio.

A los efectos de contabilidad de plazas, y para explanadas de aparcamiento en el exterior, se considerará una ocupación de 25 m^2 por plaza de aparcamiento.

Artículo 57.- AN-2: FACHADAS Y CUBIERTAS

La composición de fachadas y cubiertas, así como los materiales y colores serán libres en todas las orientaciones. En el caso de ubicación de instalaciones del edificio fuera del mismo, las instalaciones deberán quedar tratadas, a efectos paisajísticos, como urbanización interior, con las implicaciones que se definen en el artículo correspondiente de esta normativa.

El proyecto que se presente a licencia especificará de forma concreta la visualización del edificio desde todas sus fachadas, la cubierta y el tratamiento de parcela, para permitir el análisis de su coherencia con el proyecto de urbanización.

Artículo 58.- AN-2: ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

La altura máxima de la edificación, será la resultante de la aplicación de los volúmenes edificatorios definidos en esta normativa.

Además, el volumen edificatorio (en m^3), no sobrepasará el resultado de multiplicar por 12 la "superficie ocupada por la edificación" máxima permitida en cada parcela, excluidos los sótanos y semisótanos.

Artículo 59.- AN-2: RASANTES

Las modificaciones, en los espacios libres de la parcela, de rasantes del terreno definidas en el Proyecto de Urbanización del PSIS deberán definirse en el proyecto objeto de licencia, con las implicaciones ya anotadas en el artículo 32 de esta normativa, y no deberán suponer alteración sustancial del terreno en su estado original, con el objetivo de conseguir la coherencia de espacios de uso público previstos por el Plan Sectorial y que serán definidos en el Proyecto de Urbanización.

Se entiende por estado original del terreno o pendiente original al terreno definitivo definido en el Proyecto de Urbanización y en su ejecución.

Se entiende por "alteración sustancial" el movimiento de tierras que dé como resultado taludes con pendientes longitudinales o transversales superiores al 20 % en lugares en que la pendiente original sea inferior. No se permitirán elementos de contención de tierras para la modificación de las rasantes, ni para evitación de pendientes en los espacios libres de la parcela.

En cualquier caso, las rasantes siempre mantendrán la continuidad en los límites de parcelas con las rasantes del terreno en espacios públicos o en otras parcelas, por lo que se prohíben las contenciones artificiales de tierras en los espacios libres de parcelas fuera de la superficie ocupada por la edificación máxima permitida.

Artículo 60- AN-2: VIVIENDAS

Se permite la instalación de viviendas destinadas exclusivamente al servicio de la actividad, pero únicamente para las implantaciones que superen los 3.000 m^2 de superficie construida. El número de viviendas por cada parcela de este tipo será como máximo de una, con una superficie máxima de 120 metros cuadrados construidos.

Las vivienda se incluirá dentro de la edificación principal.

Artículo 61.- AN-2: RÓTULOS Y ANUNCIOS

El diseño de los rótulos y logotipos se incluirá en el proyecto de edificación que se presente a licencia, tal y como se describe en el artículo correspondiente de esta normativa, debiendo quedar acompañado por la aceptación de la entidad promotora para garantizar la coherencia de tratamiento urbano de las parcelas objeto de licencia con la urbanización general que será definida por la entidad promotora en el proyecto de urbanización.

Artículo 62.- AN-2: ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SINGULARES

Se permiten los elementos arquitectónicos que constituyen hitos referenciales y formales importantes para el edificio, aunque siempre contarán como volumen edificatorio a efectos de la contabilidad de ocupación y edificabilidad.

Artículo 63.- AN-2: VEGETACIÓN

El Proyecto de Urbanización del Area de Actividades Económicas definirá la plantación de arbolado en toda la superficie de las zonas verdes públicas y en las zonas privadas de uso público (fuera de las líneas de máxima ocupación). Incluso en zonas de estas superficies, tales como bordes de viario, o bandas verdes de tratamiento paisajístico consideradas por el Proyecto referido, se podrán plantar, en la ejecución del Proyecto de Urbanización, especies arbustivas y arbóreas.

Las zonas no ocupadas dentro de los límites de máxima ocupación, se definirán por parte de la empresa que se instale en la parcela, dentro de su proyecto de edificación.

Cada empresa que se implante tendrá la obligación de adecuar el espacio verde que modifique al ejecutar el acceso a la parcela.

Artículo 64.- AN-2: CORREDOR ECOLOGICO DE BANDA

La zona de uso “Corredor Ecológico de banda” tiene carácter orientativo, y puede desarrollarse como zona verde. En caso de optar por mantener el uso de corredor ecológico, esta zona se integrará dentro del o de los Proyectos de Urbanización o de recuperación ambiental que se desarrollen, con las siguientes determinaciones:

Estos ámbitos se tratarán como zonas verdes naturalizadas, y como recorridos peatonales-ciclistas-ecuestres, de conexión entre las vías pecuarias CRVE y P-11.

Se podrán permitir viales para vehículos motorizados en su interior si se trata de cruces transversales del corredor ecológico, de la menor longitud posible, y cuya necesidad quede suficientemente justificada.

Las infraestructuras subterráneas no tendrán restricciones. En caso de ser aéreas, se podrán permitir siempre que se trate de cruces transversales del corredor ecológico, de la menor longitud posible, y cuya necesidad quede suficientemente justificada.

SUBCAPITULO IV.3. NORMATIVA PARTICULAR DEL AREA NORMATIVA AN-3

Artículo 65.-AN-3: CORREDOR ECOLOGICO DE BANDA

Será de aplicación el artículo 63.- AN-2.

Dado su carácter orientativo, puede ser determinado otro uso para esta zona, en el Plan Parcial que desarrolle el sector S-3.

FICHA 1 SECTOR S.1 AREA DE REPARTO AR-1 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

Clasificación y categorización de suelo:	urbanizable sectorizado y ordenado (rural en transformación según RDL 2/2008, de 20 de junio).
Sector: Criterios y condiciones básicas de la ordenación	Unico: superficie 2.202.192 m^2
Sistemas Generales viarios adscritos:	SG-3 y SG-1. Superficie SG-3: 93.240 m^2 Superficie SG-1: 19.137 m^2
Uso global: Aprovechamiento máximo: Area de reparto: Aprovechamiento tipo: Coeficientes de homogeneización	Actividades empresariales 454.333 m^2 (referidos al uso global) Única 0,20 m^2/m^2 Uso actividad empresarial: 1 Uso industrial planta baja: 0.5 Uso industrial plantas elevadas: 0,4 Uso polivalente y terciario: 1

Las restantes determinaciones incluidas en el presente Plan Sectorial tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas de conformidad con lo preceptuado en el art. 49-3 LF 35/02.

FICHA 2 SECTOR S-2 AREA DE REPARTO AR-2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

Clasificación y categorización de suelo:	urbanizable sectorizado y ordenado (rural en transformación según RDL 2/2008, de 20 de junio).
Sector: Criterios y condiciones básicas de la ordenación	Unico: superficie 2.187.310 m^2
Sistemas Generales viarios adscritos:	SG-2: superficie: 35.488 m^2
Uso global: Aprovechamiento máximo: Area de reparto: Aprovechamiento tipo: Coeficientes de homogeneización	Industrial 794.914 m^2 (referidos al uso global) Única 0,36 m^2/m^2 Uso industrial planta baja: 1 Uso industrial plantas elevadas: 0,8 Uso polivalente y terciario: 2

Las restantes determinaciones incluidas en el presente Plan Sectorial tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas de conformidad con lo preceptuado en el art. 49-3 LF 35/02.

FICHA 3: SECTOR S-3 AREA DE REPARTO AR-3 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

Clasificación y categorización de suelo:	urbanizable sectorizado y ordenado (rural en transformación según RDL 2/2008, de 20 de junio).
Sector:	Unico: superficie 867.725 m^2
Criterios y condiciones básicas de la ordenación	Sólo puntos de acceso viario al sector
Sistemas Generales	No
Uso global:	Terciario-servicios
Aprovechamiento máximo:	454.333 m^2 (referidos al uso global)
Area de reparto:	Única
Aprovechamiento tipo:	0,175 m^2/m^2
Coeficientes de homogeneización	Uso terciario-servicios: 1

Las restantes determinaciones incluidas en el presente Plan Sectorial tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas de conformidad con lo preceptuado en el art. 49-3 LF 35/02, y se establecerán en el correspondiente Plan Parcial.

ANEXOS

La presente normativa se completa con el cuadro denominado "*Normativa de parcelas: Cuadro resumen*", que completa la información relativa a ocupaciones máximas y superficie edificable permitida de edificaciones para las parcelas que se establezcan en la parcelación definitiva, y con los gráficos explicativos de la condición de semisótanos.

En Pamplona, octubre de 2008.

Fco. Javier Fernández Militino

ARQUITECTO

J. Javier Pascual Goñi

ARQUITECTO

ANEXO 1 a NORMATIVA

Normativa de parcelas: Cuadro resumen

SECTOR S-1. AR-1. UE-1

PARCELAS INDUSTRIALES	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos	Privado uso público zona verde	Privado
1.1	2.859	1.433	1.720	512	0	914
1.4	5.650	4.217	5.060	1.012	0	421
1.5	1.977	1.475	1.770	354	0	148
1.6	2.312	1.475	1.770	414	0	423
TOTAL MANZANA 1	12.798	8.600	10.320	2.292	0	1.906
2.1	5.747	2.920	3.504	624	0	2.203
2.2	4.972	3.097	3.716	540	0	1.335
2.3	5.193	3.274	3.929	564	0	1.355
2.4	5.172	3.274	3.929	543	0	1.355
TOTAL MANZANA 2	21.084	12.565	15.078	2.271	0	6.248
3.1	6.370	3.217	3.860	780	0	2.373
3.2	5.513	3.412	4.094	675	0	1.426
3.3	5.757	3.608	4.330	705	0	1.444
3.4	5.736	3.608	4.330	684	0	1.444
TOTAL MANZANA 3	23.376	13.845	16.614	2.844	0	6.687
4.1	5.408	2.772	3.326	780	0	1.856
4.2	4.680	2.940	3.528	675	0	1.065
4.3	4.888	3.108	3.729	705	0	1.075
4.4	4.888	3.108	3.729	705	0	1.075
4.5	42.188	28.900	31.790	2.505	0	10.783
4.6	18.564	12.728	14.001	2.436	1.260	2.140
4.7	21.585	14.500	15.652	2.436	1.260	3.389
4.8	17.078	10.500	11.550	2.436	1.260	2.882
4.9	12.149	6.100	6.710	2.436	1.209	2.404
TOTAL MANZANA 4	131.428	84.656	94.015	15.114	4.989	26.669
5.1	30.141	13.400	14.740	3.763	1.705	11.273
TOTAL MANZANA 5	30.141	13.400	14.740	3.763	1.705	11.273
6.1	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
6.2	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
6.3	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
6.4	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
6.5	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
6.6	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
6.7	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
6.8	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
6.9	9.520	6.210	7.452	840	280	1.730
6.10	1.225	878	1.054	0	0	347

	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos	Privado uso público zona verde	Privado
6.11	850	765	918	0	0	85
6.12	850	765	918	0	0	85
6.13	850	765	918	0	0	85
6.14	850	765	918	0	0	85
6.15	850	765	918	0	0	85
6.16	850	765	918	0	0	85
6.17	850	765	918	0	0	85
6.18	1.225	878	1.054	0	0	347
6.19	9.159	0	0	8.240	919	0
6.20	1.225	878	1.054	0	0	347
6.21	850	765	918	0	0	85
6.22	850	765	918	0	0	85
6.23	850	765	918	0	0	85
6.24	850	765	918	0	0	85
6.25	850	765	918	0	0	85
6.26	850	765	918	0	0	85
6.27	850	765	918	0	0	85
6.28	1.225	878	1.054	0	0	347
6.29	4.783	0	0	3.988	795	0
6.30	1.225	878	1.054	0	0	347
6.31	850	765	918	0	0	85
6.32	850	765	918	0	0	85
6.33	850	765	918	0	0	85
6.34	850	765	918	0	0	85
6.35	850	765	918	0	0	85
6.36	850	765	918	0	0	85
6.37	850	765	918	0	0	85
6.38	1.225	878	1.054	0	0	347
6.39	7.392	0	0	6.512	880	0
6.40	12.665	8.700	10.440	1.118	373	2.474
TOTAL MANZANA 6	144.879	85.923	103.110	27.418	5.487	25.591
8.1	1.703	750	900	514	127	312
8.2	1.302	750	900	352	101	99
8.3	1.270	750	900	319	100	101
8.4	1.255	750	900	305	100	100
8.5	1.259	750	900	309	100	100
8.6	1.281	750	900	331	100	100
8.7	2.856	937	1.124	1.306	487	126
8.8	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
8.9	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
8.10	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
8.11	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
8.12	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
8.13	9.520	6.210	7.452	840	280	2.190
8.14	10.624	7.000	8.400	937	312	2.375
8.15	24.893	16.402	18.042	0	0	8.491
TOTAL MANZANA 8	103.563	66.099	77.678	9.413	3.107	24.944
13.1	1.000	600	720	300	100	0

	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos	Privado uso público zona verde	Privado
13.2	1.000	600	720	300	100	0
13.3	1.000	600	720	300	100	0
13.4	1.000	600	720	300	100	0
13.5	1.000	600	720	300	100	0
13.6	1.000	600	720	300	100	0
13.7	1.000	600	720	300	100	0
13.8	1.000	600	720	300	100	0
13.9	1.000	600	720	300	100	0
13.10	1.000	600	720	300	100	0
TOTAL MANZANA 13	10.000	6.000	7.200	3.000	1.000	0
14.1	8.723	4.052	4.862	2.088	701	1.882
14.2	5.605	3.400	4.080	750	250	1.205
14.3	5.850	3.680	4.416	750	250	1.170
14.4	5.850	3.680	4.416	750	250	1.170
14.5	5.850	3.680	4.416	750	250	1.170
TOTAL MANZANA 14	31.878	18.492	22.190	5.088	1.701	6.597
TOTAL PARCELAS INDUSTRIALES	509.147	309.580	360.945	71.203	17.989	109.915

ACTIVIDADES EMPRESARIALES	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos máximo	Privado uso público zona verde mínimo	Privado
7.1	78.269	15.654	27.354	19.567	43.048	0
11.1	132.009	26.402	49.503	33.002	72.605	0
11.2	108.272	21.654	40.623	27.068	59.550	0
11.3	7.945	1.589	2.980	1.986	4.370	0
12.1	26.263	5.253	9.848	6.566	14.444	0
12.2	18.565	3.713	6.963	4.641	10.211	0
12.3	25.417	5.083	9.533	6.354	13.980	0
15.1.A	84.216	16.843	31.580	21.054	46.319	0
15.1.B	22.489	4.498	7.859	5.622	12.369	0
15.1.C	17.922	3.584	6.263	4.481	9.857	0
TOTAL ACTIVIDADES EMPRESARIALES	521.367	104.273	192.506	130.341	286.753	0

PARCELAS POLIVALENTES	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos máximo	Privado uso público zona verde mínimo	Privado
POL-1	9.251	2.775	6.938	6.476	0	0
POL-7	5.602	840	2.520	4.447	315	0
POL-8	9.755	3.459	10.377	4.930	1.366	0
POL-10	50.439	15.132	37.830	31.697	3.610	0
POL-11	17.385	5.216	13.040	10.449	1.720	0

	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos máximo	Privado uso público zona verde mínimo	Privado
TOTAL POLIVALENTE	92.432	27.422	70.705	57.999	7.011	0

PARCELAS TERCIARIAS	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos máximo	Privado uso público zona verde mínimo	Privado
T-1	14.820	5.262	15.786	8.393	1.165	0
TOTAL TERCIARIA	14.820	5.262	15.786	8.393	1.165	0
TOTAL PARCELAS S-1	1.137.766	446.537	639.942	267.936	312.918	109.915

SECTOR S-2, AR-2, UE-1

PARCELAS INDUSTRIALES	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos	Privado uso público zona verde	Privado
2.1	4.481	2.458	2.950	564	188	1.271
2.2	5.428	3.190	3.828	675	225	1.338
2.3	6.323	3.886	4.663	675	225	1.537
2.4	8.989	5.977	7.172	825	275	1.912
2.5	9.742	6.805	8.166	825	275	1.837
2.6	9.863	6.900	8.280	825	275	1.863
2.7	9.435	6.305	7.566	1.041	352	1.737
2.8	28.951	20.700	22.770	1.245	463	6.543
TOTAL MANZANA 2	83.212	56.221	65.395	6.675	2.278	18.038
3.1	6.355	2.683	3.220	1.111	285	2.276
3.2	4.798	2.733	3.280	647	216	1.202
3.3	5.175	3.147	3.776	647	216	1.165
3.4	5.175	3.147	3.776	647	216	1.165
3.5	5.175	3.147	3.776	647	216	1.165
3.6	5.175	3.147	3.776	647	216	1.165
3.7	5.175	3.147	3.776	647	216	1.165
3.8	5.175	3.147	3.776	647	216	1.165
3.9	5.175	3.147	3.776	647	216	1.165
3.10	5.775	3.147	3.776	722	241	1.665
TOTAL MANZANA 3	53.153	30.592	36.708	7.009	2.254	13.298
4.1	1.875	1.000	1.300	375	125	375
4.2	1.500	1.000	1.300	300	100	100
4.3	1.500	1.000	1.300	300	100	100
4.4	2.671	829	1.078	1.192	476	174
TOTAL MANZANA 4	7.546	3.829	4.978	2.167	801	749
5.1	4.054	2.287	2.744	579	193	995
5.2	2.927	2.143	2.572	429	143	212
5.3	2.679	1.895	2.274	429	143	212
5.4	2.426	1.641	1.969	429	143	213
5.5	2.527	1.388	1.666	504	168	467
TOTAL MANZANA 5	14.613	9.354	11.225	2.370	790	2.099
6.1	1.784	922	1.199	382	127	353
6.2	1.434	922	1.199	307	102	103
6.3	1.434	922	1.199	307	102	103
6.4	1.434	922	1.199	307	102	103
6.5	1.434	922	1.199	307	102	103
6.6	1.434	922	1.199	307	102	103
6.7	1.434	922	1.199	307	102	103
6.8	1.434	922	1.199	307	102	103
6.9	1.434	922	1.199	307	102	103
6.10	1.434	922	1.199	307	102	103

	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos	Privado uso público zona verde	Privado
6.11	1.434	922	1.199	307	102	103
6.12	1.434	922	1.199	307	102	103
6.13	1.434	922	1.199	307	102	103
6.14	1.434	922	1.199	307	102	103
6.15	1.434	922	1.199	307	102	103
6.16	3.187	1.099	1.429	915	340	833
TOTAL MANZANA 6	25.047	14.929	19.414	5.595	1.895	2.628
7.1	2.819	1.378	1.654	670	223	548
7.2	2.712	1.922	2.306	474	158	158
7.3	2.712	1.922	2.306	474	158	158
7.4	2.712	1.922	2.306	474	158	158
7.5	2.776	1.922	2.306	474	158	222
7.6	3.033	2.171	2.605	474	158	230
7.7	3.849	2.440	2.928	549	183	677
TOTAL MANZANA 7	20.613	13.677	16.411	3.589	1.196	2.151
8.1	4.623	2.651	3.181	600	200	1.172
8.2	5.055	2.975	3.570	600	200	1.280
8.3	6.926	4.426	5.311	750	250	1.500
8.4	7.601	4.966	5.959	750	250	1.635
8.5	10.012	6.916	8.299	900	300	1.896
8.6	10.984	7.726	9.271	900	300	2.058
8.7	26.763	18.972	20.869	1.564	485	5.742
TOTAL MANZANA 8	71.964	48.632	56.460	6.064	1.985	15.283
9.1	7.499	3.250	3.900	2.064	773	1.412
9.2	4.305	2.320	2.784	600	200	1.185
9.3	5.285	3.055	3.666	600	200	1.430
9.4	8.868	5.782	6.938	825	275	1.986
9.5	11.788	8.148	9.778	900	300	2.440
9.6	15.260	9.986	10.985	975	325	3.974
TOTAL MANZANA 9	53.005	32.541	38.051	5.964	2.073	12.427
10.1	5.446	2.629	3.155	1.867	701	249
10.2	3.675	2.800	3.360	525	175	175
10.3	3.675	2.800	3.360	525	175	175
10.4	3.675	2.800	3.360	525	175	175
10.5	3.675	2.800	3.360	525	175	175
10.6	3.675	2.800	3.360	525	175	175
10.7	5.971	3.450	4.140	1.221	437	863
TOTAL MANZANA 10	29.792	20.079	24.095	5.713	2.013	1.987
11.1	5.628	3.177	3.812	836	279	1.336
11.2	5.950	3.760	4.512	714	238	1.238
11.3	5.950	3.760	4.512	714	238	1.238
11.4	5.950	3.760	4.512	714	238	1.238
11.5	5.950	3.760	4.512	714	238	1.238
11.6	5.679	3.371	4.045	714	238	1.356

	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos	Privado uso público zona verde	Privado
11.7	7.497	4.700	5.640	756	221	1.820
TOTAL MANZANA 11	42.604	26.288	31.545	5.162	1.690	9.464
12.1	9.111	5.360	6.432	1.811	634	1.306
TOTAL MANZANA 12	9.111	5.360	6.432	1.811	634	1.306
13.1	7.086	3.358	4.030	1.233	884	1.611
13.2	6.591	4.078	4.894	698	465	1.350
13.3	6.591	4.078	4.894	698	465	1.350
13.4	6.591	4.078	4.894	698	465	1.350
13.5	6.591	4.078	4.894	698	465	1.350
13.6	7.718	3.942	4.730	1.879	1.056	841
TOTAL MANZANA 13	41.168	23.612	28.336	5.904	3.800	7.852
14.1	2.903	1.224	1.469	1.042	525	112
14.2	1.788	1.224	1.469	338	113	113
14.3	1.788	1.224	1.469	338	113	113
14.4	1.788	1.224	1.469	338	113	113
14.5	1.788	1.224	1.469	338	113	113
14.6	1.788	1.224	1.469	338	113	113
14.7	1.788	1.224	1.469	338	113	113
14.8	4.198	2.676	3.211	557	113	852
TOTAL MANZANA 14	17.829	11.244	13.494	3.627	1.316	1.642
15.1	2.903	1.224	1.469	1.042	525	112
15.2	1.788	1.224	1.469	338	113	113
15.3	1.788	1.224	1.469	338	113	113
15.4	1.788	1.224	1.469	338	113	113
15.5	1.788	1.224	1.469	338	113	113
15.6	2.808	1.300	1.560	698	208	602
TOTAL MANZANA 15	12.863	7.420	8.905	3.092	1.185	1.166
16.1	5.774	3.576	4.291	450	225	1.523
16.2	4.547	2.623	3.148	450	225	1.249
16.3	6.316	2.996	3.595	1.280	702	1.338
TOTAL MANZANA 16	16.637	9.195	11.034	2.180	1.152	4.110
17.1	11.567	6.347	7.616	3.070	1.091	1.059
17.2	9.363	6.536	7.843	826	275	1.726
17.3	9.363	6.536	7.843	826	275	1.726
17.4	9.363	6.536	7.843	826	275	1.726
17.5	9.363	6.536	7.843	826	275	1.726
17.6	9.363	6.536	7.843	826	275	1.726
17.7	9.363	6.536	7.843	826	275	1.726
17.8	9.363	6.536	7.843	826	275	1.726
17.9	9.363	6.536	7.843	826	275	1.726
17.10	9.363	6.536	7.843	826	275	1.726
17.11	11.567	6.347	7.616	3.070	1.091	1.059
TOTAL MANZANA 17	107.401	71.518	85.819	13.574	4.657	17.652

PARCELAS INDUSTRIALES	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos	Privado uso público zona verde	Privado
18.1	6.572	4.169	5.003	698	446	1.259
18.2	6.591	4.169	5.003	698	465	1.259
18.3	6.591	4.169	5.003	698	465	1.259
18.4	6.591	4.169	5.003	698	465	1.259
18.5	6.591	4.169	5.003	698	465	1.259
18.6	6.591	4.169	5.003	698	465	1.259
18.7	7.718	3.942	4.730	1.879	1.056	841
TOTAL MANZANA 18	47.245	28.956	34.748	6.067	3.827	8.395
19.1	2.904	1.224	1.469	1.042	525	113
19.2	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.3	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.4	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.5	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.6	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.7	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.8	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.9	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.10	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.11	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.12	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.13	1.788	1.224	1.469	338	113	113
19.14	2.105	1.224	1.469	413	58	410
TOTAL MANZANA 19	26.465	17.136	20.566	5.511	1.939	1.879
20.1	8.261	4.371	5.245	2.231	900	759
20.2	6.454	4.371	5.245	515	257	1.311
20.3	6.454	4.371	5.245	515	257	1.311
TOTAL MANZANA 20	21.169	13.113	15.735	3.261	1.414	3.381
21.1	10.060	7.131	8.557	891	297	1.741
21.2	10.060	7.131	8.557	891	297	1.741
21.3	9.921	6.628	7.954	1.127	377	1.789
21.4	8.184	5.576	6.691	712	200	1.696
TOTAL MANZANA 21	38.225	26.466	31.759	3.621	1.171	6.967
22.1	20.392	13.317	14.649	4.175	1.470	1.430
22.2	17.437	13.506	14.857	1.189	396	2.346
22.3	17.437	13.506	14.857	1.189	396	2.346
22.4	17.437	13.506	14.857	1.189	396	2.346
22.5	17.437	13.506	14.857	1.189	396	2.346
22.6	18.538	13.506	14.857	1.264	421	3.347
TOTAL MANZANA 22	108.678	80.847	88.934	10.195	3.475	14.161
23.1	3.660	2.370	2.844	549	183	558
23.2	3.160	2.370	2.844	474	158	158
23.3	3.160	2.370	2.844	474	158	158
23.4	3.160	2.370	2.844	474	158	158
23.5	3.160	2.370	2.844	474	158	158

	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos	Privado uso público zona verde	Privado
23.6	3.660	2.370	2.844	549	183	558
TOTAL MANZANA 23	19.960	14.220	17.064	2.994	998	1.748
24.1	18.932	12.353	13.588	2.234	493	3.852
24.2	14.170	9.902	10.892	1.444	361	2.463
24.3	11.941	7.981	8.779	1.444	361	2.155
TOTAL MANZANA 24	45.043	30.236	33.259	5.122	1.215	8.470
25.1	4.000	2.250	2.700	600	200	950
25.2	6.625	4.018	4.822	585	167	1.855
25.3	5.431	3.339	4.007	679	226	1.187
25.4	5.400	3.325	3.990	675	225	1.175
25.5	5.400	3.325	3.990	675	225	1.175
25.6	5.400	3.325	3.990	675	225	1.175
25.7	5.400	3.325	3.990	675	225	1.175
25.8	5.400	3.325	3.990	675	225	1.175
TOTAL MANZANA 25	43.056	26.232	31.479	5.239	1.718	9.867
TOTAL PARCELAS INDUSTRIALES	956.399	621.697	731.846	122.506	45.476	166.720

PARCELAS POLIVALENTES	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos máximo	Privado uso público zona verde mínimo	Privado
POL-1	22.240	6.672	20.016	13.576	1.992	0
POL-2	15.410	4.623	13.869	10.260	527	0
TOTAL POLIVALENTE	37.650	11.295	33.885	23.836	2.519	0

PARCELAS DOTACIONALES	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos máximo	Privado uso público zona verde mínimo	Privado
DOT-1	8.521					
DOT-2	26.971					
DOT-3	14.356					
TOTAL DOTACIONALES	49.848					

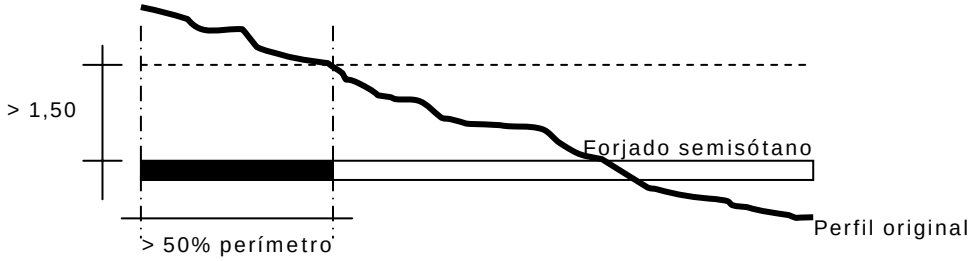
PARCELAS TERCIARIAS	Superficie	Ocupación máxima en planta	Edificabilidad	Privado uso público aparcamientos máximo	Privado uso público zona verde mínimo	Privado
T-1	4.812	1.444	4.332	2.713	655	0
T-2	4.812	1.444	4.332	2.713	655	0
TOTAL TERCIARIA	9.624	2.888	8.664	5.426	1.310	0
TOTAL PARCELAS	1.053.521	635.880	774.395	151.768	49.305	166.720

ANEXO 2 A NORMATIVA

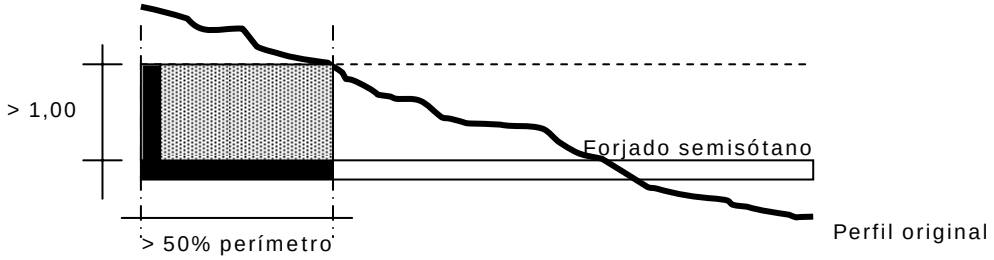
Consideración de semisótanos — Gráficos explicativos

A continuación se definen gráficamente los criterios para la consideración de una planta como semisótano o sótano, y por tanto no contabilizable a efectos de superficie edificada:

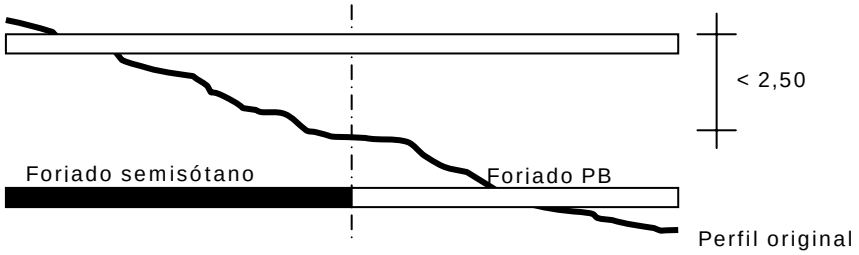
Condición 1: *Más del 50% del perímetro de forjado objeto de consideración queda por debajo de la cota original del terreno en más de 1,50 metros (con forjado acabado).*



Condición 2: *En el caso de construir muros de cierre en el perímetro del forjado objeto de consideración, éstos tendrían que ser muros de contención de h > 1m. en más del 50% del perímetro.*



Condición 3: *Cumpliendo las condiciones anteriores, se contabilizará como semisótano la superficie de la planta objeto de estudio cuyo techo no esté más de 2,5 metros (medidos desde cota superior de forjado de techo) por encima del terreno original en cualquier perfil superpuesto del proyecto y del terreno original.*



Se entiende por cota natural del terreno o terreno original al terreno definitivo definido en el Proyecto de Urbanización.