

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO

DECLARACIÓN INTERÉS AUTONÓMICO IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL Y AMPLIACIÓN DE FÁBRICA COSENTINO EN LOS MUNICIPIOS DE CANTORIA, PARTALOA Y FINES (ALMERÍA)

B. NORMATIVA

ENERO 2023

PROMUEVE:

EQUIPO REDACTOR:



El presente documento ha sido redactado por la empresa **BURÓ4 ARQUITECTOS SLP**, inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP 0137 y **CUATRECASAS**, designando a los siguientes técnicos redactores:

BURÓ4 ARQUITECTOS:

Ramon Cuevas Rebollo (arquitecto urbanista)

**CUEVAS
REBOLLO
RAMON DE LOS
SANTOS -
28613680R**

Firmado digitalmente por CUEVAS
REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS -
28613680R
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-28613680R,
givenName=RAMON DE LOS SANTOS,
sn=CUEVAS REBOLLO, cn=CUEVAS
REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS -
28613680R
Fecha: 2023.03.01 11:27:55 +01'00'

Jorge Ferral Sevilla (arquitecto urbanista)

**FERRAL
SEVILLA
JORGE -
31699431A**

Firmado digitalmente por FERRAL
SEVILLA JORGE - 31699431A
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-31699431A,
givenName=JORGE, sn=FERRAL
SEVILLA, cn=FERRAL SEVILLA
JORGE - 31699431A
Fecha: 2023.03.01 11:28:13 +01'00'

CUATRECASAS:

Daniel Fernández Navarro, (abogado urbanista)

**NOMBRE
FERNANDEZ
NAVARRO DANIEL
LUIS - NIF 27312694X**

Digitally signed by
NOMBRE FERNANDEZ
NAVARRO DANIEL LUIS -
NIF 27312694X
Date: 2023.03.01 11:43:32
+01'00'

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 5

Artículo 1. Objeto y ámbito.....5

Artículo 2. Alcance.....5

Artículo 3. Contenido documental.....6

Artículo 4. Tramitación y aprobación.....6

Artículo 5. Efectos de la aprobación.....6

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA..... 8

CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS8

Artículo 6. Uso global.....8

Artículo 7. Usos pormenorizados.....8

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN9

Artículo 8. Condiciones de la edificación.....9

TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA 10

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES 10

Artículo 9. Zonas de ordenanza.....10

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL 10

Artículo 10. Identificación.....10

Artículo 11. Condiciones de ocupación y posición.....10

Artículo 12. Condiciones de forma y volumen.....10

Artículo 13. Condiciones de edificabilidad.....10

Artículo 14. Condiciones de estética.....11

Artículo 15. Condiciones particulares de uso.....11

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES de LA ZONA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS11

Artículo 16. Identificación.....11

Artículo 17. Condiciones particulares de uso.....11

Artículo 18. Condiciones de diseño.....11

Artículo 19. Condiciones de la edificación.....12

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESERVAS DE DOTACIONES COLECTIVAS.....12

Artículo 20. Identificación.....12

Artículo 21. Condiciones de uso.....12

Artículo 22. Condiciones de diseño.....12

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SISTEMA VIARIO.....13

Artículo 23. Identificación.....13

Artículo 24. Condiciones de uso.....13

Artículo 25. Condiciones de diseño.....13

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INFRAESTRUCTURAS 13

Artículo 26. Identificación. 13

Artículo 27. Condiciones de uso. 13

TÍTULO IV. CONDICIONANTES DE CARÁCTER SECTORIAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO..... 14

Artículo 28. Afecciones en materia de carreteras. 14

Artículo 29. Afecciones en materia de cultura. 14

Artículo 30. Afecciones en materia de aguas..... 14

TÍTULO V. DESARROLLO Y EJECUCIÓN 16

Artículo 31. Áreas funcionales. 16

Artículo 32. Determinaciones generales áreas funcionales 16

Artículo 33. Plazos de programación. 17

ANEXO 1. FICHAS ÁREAS FUNCIONALES 19

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito.

El Proyecto de Actuación Autonómico tiene por objeto establecer la ordenación detallada del ámbito de la Declaración de Interés Autonómico sujeto a desarrollo urbanístico (Zona A y Zona B) delimitado en el plano 1.1 "Ámbito del Proyecto de Actuación", contemplando la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de edificación mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias.

Artículo 2. Alcance.

1. La ordenación detallada se proyecta con el nivel necesario de determinaciones preceptivas en atención a la situación del suelo a la que se refiera.
 - a) Para el suelo que tiene la consideración de suelo urbano (Zona A), contiene la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de su trama, complementando la ordenación establecida por la Declaración de Interés Autonómico. Esta ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de edificación sin necesidad de mayor nivel de desarrollo de la ordenación urbanística.
 - b) Para el suelo sujeto a transformación urbanística (Zona B) mediante la actuación de nueva urbanización, contiene la ordenación detallada precisa para la ejecución con el grado de definición que permita solicitar las licencias de edificación sin mayor concreción de la ordenación urbanística. A tal efecto, contiene las siguientes determinaciones:
 - El trazado y las características de la red interior de comunicaciones y el enlace con el sistema viario estructurante previsto en la Declaración de Interés Autonómico.
 - La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación, respetando los parámetros asignados por la Declaración de Interés Autonómico.
 - La fijación de la superficie y características de las reservas para usos dotacionales colectivos, y las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones de la Declaración de Interés Autonómico, para alcanzar un nivel de estándar equiparable al uso característico industrial.
 - El trazado y las características de las galerías y redes propias, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones y gas natural.
 - El señalamiento de las distintas áreas funcionales que permitan la puesta en marcha parcial de los distintos ámbitos de operaciones y procesos industriales, susceptibles de ser utilizados de forma independiente, estableciendo las previsiones de programación.
 - La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las reservas dotacionales de carácter colectivo.

Artículo 3. Contenido documental.

1. El contenido sustantivo del Proyecto de Actuación es el necesario para integrar las determinaciones urbanísticas de la ordenación detallada que, previa ejecución de la urbanización en su caso, permitan emprender la actividad de edificación sin precisar de mayor desarrollo en la ordenación.
2. El Proyecto de Actuación Autonómico integra el siguiente contenido documental:
 - A) La memoria, conformada por:
 - a) la memoria informativa y de diagnóstico que incluye los aspectos informativos sobre las condiciones geográficas, territoriales y socioeconómicas del ámbito y su entorno.
 - b) la memoria de ordenación, que expone la motivación de la propuesta de ordenación, expresando los objetivos estratégicos y generales de la ordenación, la descripción del proyecto, y los elementos básicos que conforman la propuesta de ordenación.
 - c) la memoria de gestión que integra las previsiones de programación y gestión.
 - d) la memoria económica, que contiene un estudio económico financiero así como un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.
 - a) la memoria de participación, integrando las medidas y actuaciones para el fomento de la participación y el resultado de la participación pública.
 - B) La normativa.
 - C) Los planos de información y planos de ordenación.
 - D) Un resumen ejecutivo, que contiene los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación.

Artículo 4. Tramitación y aprobación.

La tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico se llevará a cabo conforme a lo establecido en los artículos 65 del Reglamento y 51 de la LISTA.

Artículo 5. Efectos de la aprobación.

La aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico tendrá los efectos contemplados en el artículo 51 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Sus determinaciones urbanísticas legitiman la ejecución urbanística y la actividad de edificación, previa aprobación del proyecto o proyectos de urbanización necesarios, y las correspondientes licencias de obras.

Las determinaciones del Proyecto de Actuación Autonomico vincula directamente al planeamiento vigente de los municipios afectados, que habrán de incorporar la ordenación, como planeamiento aprobado, con ocasión de la siguiente innovación.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 6. Uso global.

El uso global es industrial.

Artículo 7. Usos pormenorizados.

1. A los efectos de la aplicación de la presente normativa se consideran usos pormenorizados los siguientes:
 - a) Industria y almacenamiento: Integra aquellas zonas susceptibles de ser edificadas u ocupadas por construcciones o instalaciones industriales destinadas al desarrollo de actividades relacionadas con la obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones técnicas, económicas y las ligadas a la función principal (reparación, guarda y depósito de medios de producción y materias primas, almacenaje de productos acabados, etc..). Igualmente se incluyen las áreas de apoyo a las instalaciones industriales, en las que desarrollan actividades y categorías al aire libre de los usos industriales.
 - b) Dotacional: Comprende las áreas que proveen servicios necesarios para los ciudadanos y usuarios del Parque Industrial. Se diferencian dos categorías:
 - b.1) Espacios libres: Integra los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo y a mejorar las condiciones paisajísticas, ambientales y estéticas del complejo.
 - b.2) Equipamientos: Integra aquellos usos que comprenden los diferentes servicios, de carácter público o privado, destinados a la formación profesional, intelectual, cultural, deportiva, prestación sanitaria, asistencial o administrativa de la ciudadanía, así como cualquier servicio de interés público y social considerado por el Ayuntamiento.
 - c) Viario: Incluye los ejes de comunicación destinados a facilitar el movimiento de las mercancías y los usuarios del parque, así como las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos.
 - d) Infraestructuras: Son las reservas de suelo destinadas a necesidades infraestructurales y servicios urbanos principales, tales como subestación eléctrica, balsa de abastecimiento, etc...
 - e) Terciario: Integra aquellos usos que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio, las oficinas, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
 - f) Producción de energías renovables: Integra las instalaciones y construcción necesarias para la producción de energías de origen renovable, siempre que estén vinculadas a la actividad industrial principal.

2. El uso pormenorizado puede ser:
 - a) Principal: Es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario se asigna a cada parcela.
 - b) Compatible: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas.

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8. Condiciones de la edificación.

Para la definición de las condiciones de situación y forma de los edificios se consideran los siguientes conceptos:

- a) Línea de la edificación: Es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
- b) Retranqueo: Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la línea exterior de parcela y la línea de edificación.
- c) Ocupación o superficie ocupada: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
- d) Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio. Los criterios de medición de la superficie edificada son:
 - i) No computa la superficie construida bajo rasante.
 - ii) La superficie edificada de espacios exteriores cubiertos, incluso con estructuras ligeras, o descubiertos, volados o no, computarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie, cuando estén cerrados al menos por dos lados. Los que estén cerrados por cuatro lados, computarán al cien por cien (100%).
- e) Altura: Es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta la cumbrera más alta del edificio. Los criterios de medición de la altura son:
 - i) La cota de referencia es la de planta baja que se define como aquella cuyo pavimento está situado entre 1,40 por encima de la rasante o 1,40 por debajo con relación a la cota natural del terreno.
 - ii) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 9. Zonas de ordenanza.

A efecto de fijar las condiciones particulares de los usos y las edificaciones, la ordenación pormenorizada distingue las siguientes Zonas de Ordenanza, reflejadas en el plano 2.1. "Zonificación".

- a) Industrial (I)
- b) Dotaciones públicas (Dp)
- c) Dotación colectiva (Dc)
- d) Sistema Viario (V y Vd)
- e) Infraestructuras (S)

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

Artículo 10. Identificación.

Se incluyen en este ámbito las áreas que, como tales, designa el plano 2.1 "Zonificación", identificadas como Industrial (I). Son suelos son de dominio, titularidad y uso privado.

Artículo 11. Condiciones de ocupación y posición.

1. Las edificaciones y construcciones podrán disponerse libremente, siempre que observen los retranqueos mínimos obligatorios respecto al perímetro del ámbito de actuación, establecidos en el plano 2.4 "Condiciones de la Edificación" y las limitaciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.
2. La superficie ocupada bajo rasante podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie total de la parcela.

Artículo 12. Condiciones de forma y volumen.

1. La altura máxima permitida de las edificaciones será de cuatro plantas (PB+3) y treinta (30) metros.
2. En caso de necesidades singulares para el desarrollo de la actividad productiva, de manera justificada se podrá llegar a una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

Artículo 13. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será la establecida en las fichas de las áreas funcionales recogidas en el Anexo 1 de la presente normativa.

Artículo 14. Condiciones de estética.

Las edificaciones tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno.

Artículo 15. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado principal es industria y almacenamiento.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Dotacional
 - b) Viario
 - c) Infraestructuras
 - d) Terciario
 - e) Producción de energías renovables

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS**Artículo 16. Identificación.**

Son espacios de dominio, titularidad y uso público y su ámbito queda delimitado en el plano 2.1 "Zonificación", identificadas como Dotaciones Públicas (Dp).

Artículo 17. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado principal es Dotacional-Espacios libres para la parcela Dp-01 y Dotacional-Equipamientos para la parcela Dp-02.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Dotacional
 - b) Viario
 - c) Infraestructuras

Artículo 18. Condiciones de diseño

1. El diseño de los espacios libres se encaminará a la concepción de espacios naturales para el esparcimiento de la población, donde prevalezca el mantenimiento y recuperación de la cobertura forestal y del arbolado existente que tenga real valor ambiental y natural, así como el empleo de especies autóctonas y de bajas exigencia de mantenimiento.
2. En el ámbito Dp-01, se deberá fomentar la conectividad con la vía pecuaria Verde de Oria-Cantoria, y con la Rambla del Palomar.

Artículo 19. Condiciones de la edificación

1. En la parcela Dp-01, además del uso de espacios libres, se permitirá la implantación de usos públicos deportivos, equipamientos y servicios para los que la ocupación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del total de su superficie y la altura no podrá ser superior a siete (7) metros.
2. En la parcela Dp-02 se permitirá la implantación de usos deportivos, equipamientos y servicios de interés público y social considerados por el Ayuntamiento, para los que la ocupación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del total de su superficie, la altura no podrá ser superior a PB+2 y quince (15) metros así como no exceder una edificabilidad máxima de diez mil (10.000) metros.
3. Las edificaciones y construcciones podrán disponerse libremente, siempre que observen las limitaciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación establecidos en el plano 2.4 "Condiciones de la Edificación" así como un retranqueo mínimo a linderos exteriores de 10 metros.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESERVAS DE DOTACIONES COLECTIVAS**Artículo 20. Identificación.**

Son espacios de dominio, titularidad y uso privado y su ámbito queda delimitado en el plano 2.1 "Zonificación", identificadas como Dotaciones Colectivas (Dc).

Artículo 21. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal es Dotacional-Espacios libres.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Dotacional-Equipamientos
 - b) Viario
 - c) Infraestructuras

Artículo 22. Condiciones de diseño.

1. Se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.
2. Además del uso de espacios libres, se permitirá la implantación de usos deportivos, equipamientos y servicios para los que la ocupación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del total de su superficie y la altura no podrá ser superior a siete (7) metros.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SISTEMA VIARIO

Artículo 23. Identificación.

Son espacios de dominio, titularidad y uso privado y su ámbito queda delimitado en plano 2.1 "Zonificación", identificadas como Viario vertebrador (V) y como Viario distribuidor (Vd), sin perjuicio de los viarios interiores secundarios que precisen las unidades funcionales para permitir la operatividad interna de las parcelas.

Artículo 24. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal es viario.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Dotacional
 - b) Infraestructuras

Artículo 25. Condiciones de diseño.

Las características del Sistema Viario (V y Vd) quedan recogidas en el plano 2.2 "Sistema de comunicaciones".

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INFRAESTRUCTURAS

Artículo 26. Identificación.

Son espacios de dominio, titularidad y uso privado y su ámbito queda delimitado en plano 2.1 "Zonificación", identificadas como Infraestructuras (S).

Artículo 27. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal es infraestructuras.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Dotacional
 - b) Viario

TÍTULO IV. CONDICIONANTES DE CARÁCTER SECTORIAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.

Artículo 28. Afecciones en materia de carreteras.

1. Las actuaciones que se pretendan realizar colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía. En particular, en la zona de dominio público adyacente se atenderá a lo dispuesto en el artículo 63.3 de la Ley 8/2011.
2. Con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos a la carretera, debiéndose utilizar los ya existentes. En cualquier caso, las nuevas conexiones viarias que se planteen, deberán cumplir la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras; y aquellas disposiciones de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios, y modificaciones posteriores que no se opongan a lo establecido en la Orden FOM/273/2016; y lo indicado en el Capítulo II del Título III del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
3. Todas las conexiones a la Red Autonómica que se autoricen, se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

Artículo 29. Afecciones en materia de cultura.

Para el elemento "ARQ1", cuya delimitación se identifica en el Plano 1.4 "Afecciones", que se corresponde con un posible yacimiento arqueológico adscrito a la Edad Media, se dispone la necesidad de efectuar medidas preventivas consistente en Control Arqueológico de Movimiento de tierras durante la fase movimiento de tierras en esta zona ante la posible existencia de restos estructurales soterrados. Esta actividad arqueológica estará sujeta, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos.

Artículo 30. Afecciones en materia de aguas.

Sin perjuicio del cumplimiento de la regulación en materia de aguas, durante la fase de ejecución del Proyecto de Actuación Autonómico se observarán las siguientes consideraciones:

- a) Los movimientos de tierras que se efectúen en la zona de policía de cauces deberán contar con autorización administrativa y las nivelaciones respetarán las escorrentías superficiales existentes no pudiendo causar perjuicios a los terrenos colindantes.
- b) Los edificios a construir que puedan albergar personas deberán ubicarse fuera de las zonas inundables del entorno y en todo caso fuera de zonas de flujo preferente.

- c) Las actuaciones en los cauces privados se realizarán conforme a lo establecido en el artículo 5.2. del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- d) En caso de tener que realizar obras de encauzamientos, motas de defensa, puentes, pasarelas, cubrimientos u otras modificaciones dentro y sobre el Dominio Público Hidráulico se atenderá a lo establecido en la “Sección 5ª Tramitación de concesiones de obras e instalaciones en el dominio público hidráulico” del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio.
- e) Las alineaciones y vallados deberán ubicarse fuera del dominio público hidráulico de los cauces públicos y deberán respetarse, libres de obstáculos, los 5 metros en cada margen de las zonas de servidumbre.
- f) En caso de tener que atravesar mediante conducciones o líneas eléctricas el dominio público hidráulico deberá obtenerse la correspondiente autorización administrativa. En el caso de tuberías se evitará su instalación de forma longitudinal en el DPH, en virtud de la Directiva Marco de Aguas 2000/60/CE, cuya transposición se realizó mediante Ley 62/2003, de 30 de diciembre, que modificó el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el cual fija los objetivos de protección de las aguas y del DPH.
- g) La ocupación o utilización de los bienes de dominio público hidráulico estará sujeta al pago de un canon de uso.
- h) Para los cruces aéreos de tendidos eléctricos deberán observarse las condiciones indicadas en el artículo 127 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico referentes a la documentación precisa y alturas mínimas de las mismas. Los apoyos de las líneas eléctricas no podrán ocupar el dominio público hidráulico de los cauces ni su zona de servidumbre
- i) El uso del agua para abastecimiento, si se extrae del Dominio Público Hidráulico, deberá contar con la correspondiente concesión administrativa, si esta fuera posible; además deberá contar con autorización de vertido de las aguas residuales, o justificación de su no necesidad, producidas en los diferentes módulos que componen las instalaciones proyectadas.

TÍTULO V. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 31. Áreas funcionales.

1. Las áreas funcionales son unidades de transformación urbanística que permiten llevar a cabo una puesta en carga gradual de la actuación pretendida, con objeto de agilizar la ejecución y facilitar el desarrollo completo del ámbito de actuación.
2. Su delimitación queda recogida en el plano 2.7. "Áreas funcionales", identificadas como AF.

Artículo 32. Determinaciones generales áreas funcionales

1. Las determinaciones generales de cada área funcional se expresan en las fichas del Anexo I de la normativa urbanística, incluyendo, de acuerdo a sus características derivadas de la Zona de la Declaración de Interés Autonómico a la que pertenecen, los datos identificativos, las características principales (superficie, edificabilidad máxima, sistema estructurantes, reservas de dotaciones y programación), las determinaciones de su ordenación pormenorizada completa, así como otras condiciones de ordenación.
2. Con objeto de adaptarse a la realidad existente, a necesidades productivas específicas o a las soluciones técnicas del viario y las infraestructuras de servicios, se podrá justificadamente ajustar sin que sea necesario una modificación del presente Proyecto de Actuación, los siguientes parámetros de las áreas funcionales, siempre que queden incluidas en el mismo término municipal.
 - a) La edificabilidad entre parcelas industriales de una misma área funcional podrá redistribuirse, siempre que no se supere la edificabilidad máxima asignada a dicha área, previa tramitación y aprobación de los estudios de detalle que complementen la ordenación de acuerdo al artículo 65.7 del Reglamento.
 - b) La edificabilidad entre diferentes áreas funcionales pertenecientes a la Zona B, podrá redistribuirse, siempre que la diferencia respecto a la edificabilidad máxima asignada en el presente Proyecto de Actuación, no sea superior a un quince por ciento (15%), previa tramitación y aprobación de los estudios de detalle que complementen la ordenación de acuerdo al artículo 65.7 del Reglamento.
 - c) Las reservas previstas de aparcamientos podrán relocalizarse entre áreas funcionales, siempre que se garantice el cumplimiento de la reserva mínima obligatoria en el total del ámbito del Proyecto de Actuación.
3. La completa ejecución de las determinaciones de la Declaración de Interés Autonómico y el total cumplimiento de los deberes predicables a las actuaciones de nueva urbanización, determinarán la consideración de suelo urbanizado de cada área funcional.
4. La cesión obligatoria y gratuita por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas del equivalente económico del suelo libre de cargas de urbanización, será del diez por ciento (10%) de la edificabilidad media ponderada de la actuación de nueva urbanización en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. El cumplimiento de este deber se devengará con

ocasión del otorgamiento de las licencias de obras referidas a los distintos ámbitos o áreas funcionales.

5. Previamente a la utilización de las instalaciones y el inicio de la actividad industrial de cada área funcional, se deberán haber llevado a cabo las siguientes actuaciones:
 - a) Ejecutar, en su caso, la urbanización del viario estructurante o la parte del mismo que garantice su funcionalidad.
 - b) Ejecutar la urbanización de las reservas dotacionales que ganaticen en todo caso un mínimo del catorce por ciento (14%) del total de la superficie de las áreas funcionales que se vayan materializando, de las que integran el conjunto de la subzona A2 y de la zona B. En el caso de que se traten de reservas dotacionales públicas, se deberá realizar su cesión a la administración que corresponda.
 - c) Disponer una reserva de 0,5 plazas de aparcamientos por cada metro cuadrado edificable del área funcional correspondiente.
 - d) Ejecutar las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como las obras complementarias de urbanización interna del área funcional que corresponda, previa obtención de las oportunas licencias municipales.

Artículo 33. Plazos de programación.

1. Los plazos de programación para el desarrollo de las diferentes áreas funcionales son los siguientes:
 - a) En el primer cuatrienio desde la aprobación del Proyecto de Actuación Autónoma se programan las siguientes actuaciones:
 - i) Presentación del Proyecto de Urbanización del viario vertebrador y los sistemas de infraestructuras principales, en un plazo máximo de 12 meses desde la aprobación del Proyecto de Actuación Autónoma.
 - ii) Presentación de los Proyectos de Urbanización de las reservas dotacionales públicas situadas en las áreas funcionales AF-2 y AF-4, en un plazo máximo de 12 meses desde la aprobación del Proyecto de Actuación Autónoma.
 - iii) Obras de urbanización del sistema viario vertebrador y de los sistemas de infraestructuras principales necesarias para dar servicio a la AF-3.
 - iv) Obras de urbanización de las reservas dotacionales públicas situadas en las áreas funcionales AF-2 y AF-4.
 - v) Cesión a la administración que corresponda de las reservas dotacionales públicas situadas en las áreas funcionales AF-2 y AF-4, considerando lo referido en el artículo 29.2 de la Declaración de Interés Autónomo.
 - b) En el segundo cuatrienio desde la aprobación del Proyecto de Actuación Autónoma se programan las siguientes actuaciones:

- i) Aprobación de los Proyectos de Urbanización de las reservas dotacionales colectivas situadas en las áreas funcionales AF-7 y AF-9.
 - ii) Obras de urbanización del sistema viario vertebrador y de los sistemas de infraestructuras principales necesarias para dar servicio a las áreas funcionales AF-5, AF-6, AF-7, AF-8 y AF-9.
- c) En el tercer cuatrienio desde la aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico se programan las siguientes actuaciones:
 - i) Aprobación de los Proyectos de Urbanización de las reservas dotacionales colectivas situadas en el área funcional AF-10.
 - ii) Obras de urbanización del sistema viario vertebrador y de los sistemas de infraestructuras principales necesarias para dar servicio a las áreas funcionales AF-10, AF-11, AF-12 y AF-13.
- 2. Las obras complementarias de urbanización de cada área funcional se ejecutarán simultáneamente a la edificación e incluirán la ejecución de las reservas dotacionales colectivas y las bolsas de aparcamientos.
- 3. En respuesta a las necesidades del proceso productivo del complejo industrial, podrá adelantarse el desarrollo de áreas funcionales, siempre que se garantice la adecuada accesibilidad, el conveniente servicio de infraestructuras y las correspondientes reservas correspondiente de dotaciones y plazas de aparcamientos.
- 4. Se podrán desarrollar varias áreas funcionales de modo simultáneo, siempre que se garantice el cumplimiento de los deberes y obligaciones correspondientes.

ANEXO 1. FICHAS ÁREAS FUNCIONALES

En el presente anexo se definen las condiciones de desarrollo de cada área funcional, diferenciando tanto aquellos parámetros principales que deberán respetarse con carácter obligatorio, como aquellos de carácter orientativo que podrán ser reajustados durante el desarrollo de cada área.

Cada ficha está configurada del siguiente modo:

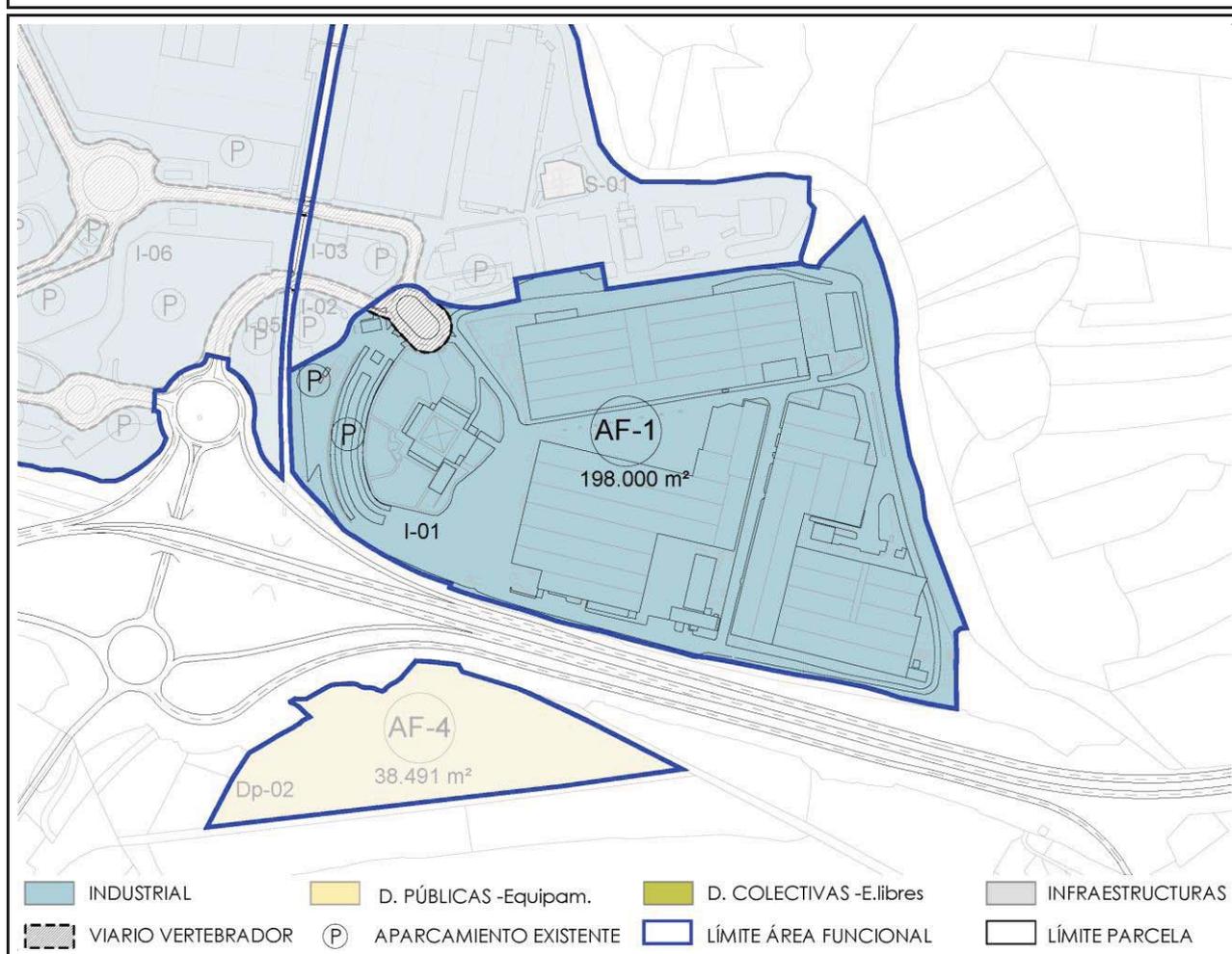
- **Datos identificativos**, especificando su denominación y la zona y subzona a la que pertenece.
- **Características principales**, integrando los parámetros de obligado cumplimiento y de carácter vinculante:
 - Superficie del área funcional.
 - Edificabilidad máxima asignada.
 - Superficies destinadas a las reservas dotacionales.
 - Programación, estableciendo el cuatrienio en el que está enmarcado el desarrollo del área funcional.
- **Ordenación pormenorizada**, detallando las diferentes parcelas que constituyen el área funcional, su zona de ordenanza, su superficie (sup.), edificabilidad (edif.) y número de aparcamientos previstos (aprc.). Igualmente se recoge la superficie aproximada de viario.
- **Otras condiciones de ordenación**, estableciendo las directrices a seguir en cuanto a las condiciones de la edificación, afecciones sectoriales, así como las medidas de integración paisajística y ambiental.
- **Esquema gráfico de la delimitación del área funcional.**

ZONA Y SUBZONA		A1				
ÁREA FUNCIONAL		AF-1				
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	198.000	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m²)	Edif.(m²t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	87.850	I-01	Industrial	194.907	87.850	353
Reservas dotacionales		V	Viario (vert.)	3.093	-	-
Dotaciones públicas (m ²)	-					
Dotaciones colectivas (m ²)	-					
Programación	Desarrollada					

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

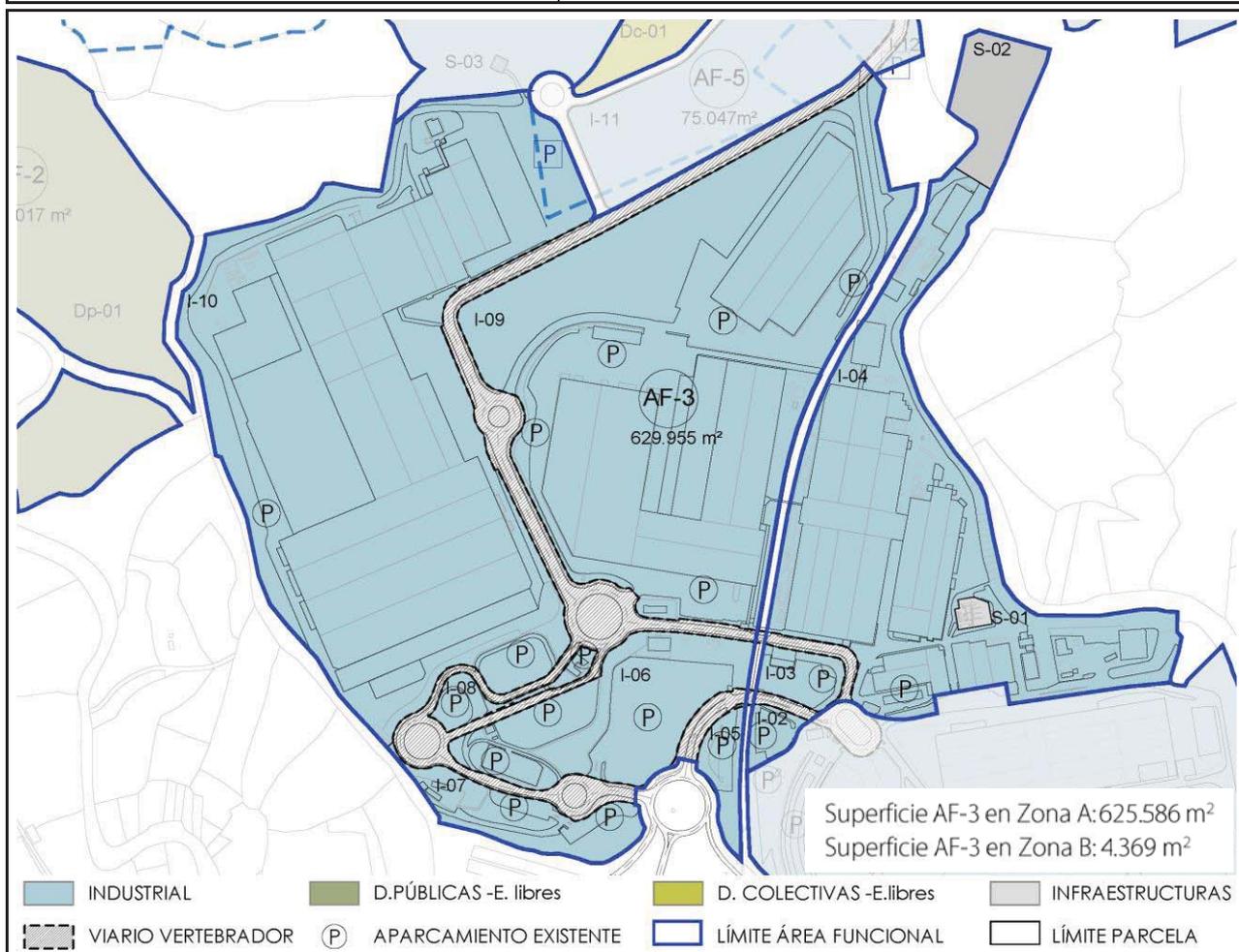
- La disposición de la edificación deberá considerar un retranqueo mínimo de la edificación de 10 m en todo el perímetro del área funcional con el exterior, conforme a lo dispuesto en el plano 2.4 "Condiciones de la Edificación", así como las afecciones derivadas del trazado aéreo de las líneas eléctricas, de la autovía A-334 y de la proximidad a la rambla honda del Ciscarico.

- Se deberán mantener las áreas de borde ya ajardinadas, de acuerdo a lo reflejado en el plano 2.6 "Medidas de integración paisajística y ambiental".



ZONA Y SUBZONA		B1				
ÁREA FUNCIONAL		AF-2				
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	112.017	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m²)	Edif.(m²t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	-	Dp-01	Dotaciones públicas E. Libres	112.017	-	-
Reservas dotacionales						
Dotaciones públicas (m ²)	112.017					
Dotaciones colectivas (m ²)	-					
Programación	1 ^{er} cuatrienio					
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN						
<p>- Su diseño se encaminará a la concepción de espacios naturales para el esparcimiento de la población, fomentando la conectividad con la vía pecuaria Verde de Oria-Cantoria, así como con la Rambla del Palomar.</p> <p>- Deberá prevalecer el mantenimiento y recuperación de la cobertura forestal y del arbolado existente que tenga real valor ambiental y natural y el empleo de especies autóctonas y de bajas exigencia de mantenimiento.</p> <p>- Además del uso de espacios libres, se permitirá la implantación de usos públicos deportivos, equipamientos y servicios para los que, la ocupación no podrá superar el 25% del total de su superficie y la altura no podrá ser superior a siete (7) metros.</p>						

ZONA Y SUBZONA		A2 (incluye parte en la zona B2)				
ÁREA FUNCIONAL		AF-3				
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	629.955	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m ²)	Edif.(m ² t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	297.200	I-02	Industrial	3.352	-	82
Reservas dotacionales		I-03	Industrial	5.635	878	118
Dotaciones públicas (m ²)	-	I-04	Industrial	109.909	55.208	30
Dotaciones colectivas (m ²)	-	I-05	Industrial	5.615	-	83
Programación	1 ^{er} cuatrienio	I-06	Industrial	35.428	3.550	639
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN		I-07	Industrial	14.792	-	120
- Se deberá observar un retranqueo mínimo de la edificación de 10 m, conforme a lo dispuesto en el plano 2.4, así como las afecciones derivadas del trazado aéreo de las líneas eléctricas, de la autovía A-334 y de la proximidad a las ramblas existentes. - Se deberán tomar las medidas de adecuación del perímetro de la actuación, manteniendo las áreas de borde ya ajardinadas, como queda reflejado en el plano 2.6.		I-08	Industrial	4.712	290	26
		I-09	Industrial	179.605	93.618	65
		I-10	Industrial	211.291	143.656	81
		S-01	Infraestruct.	1.295	-	-
		S-02	Infraestruct.	12.574	-	-
		V	Viaro (vert.)	45.747	-	-

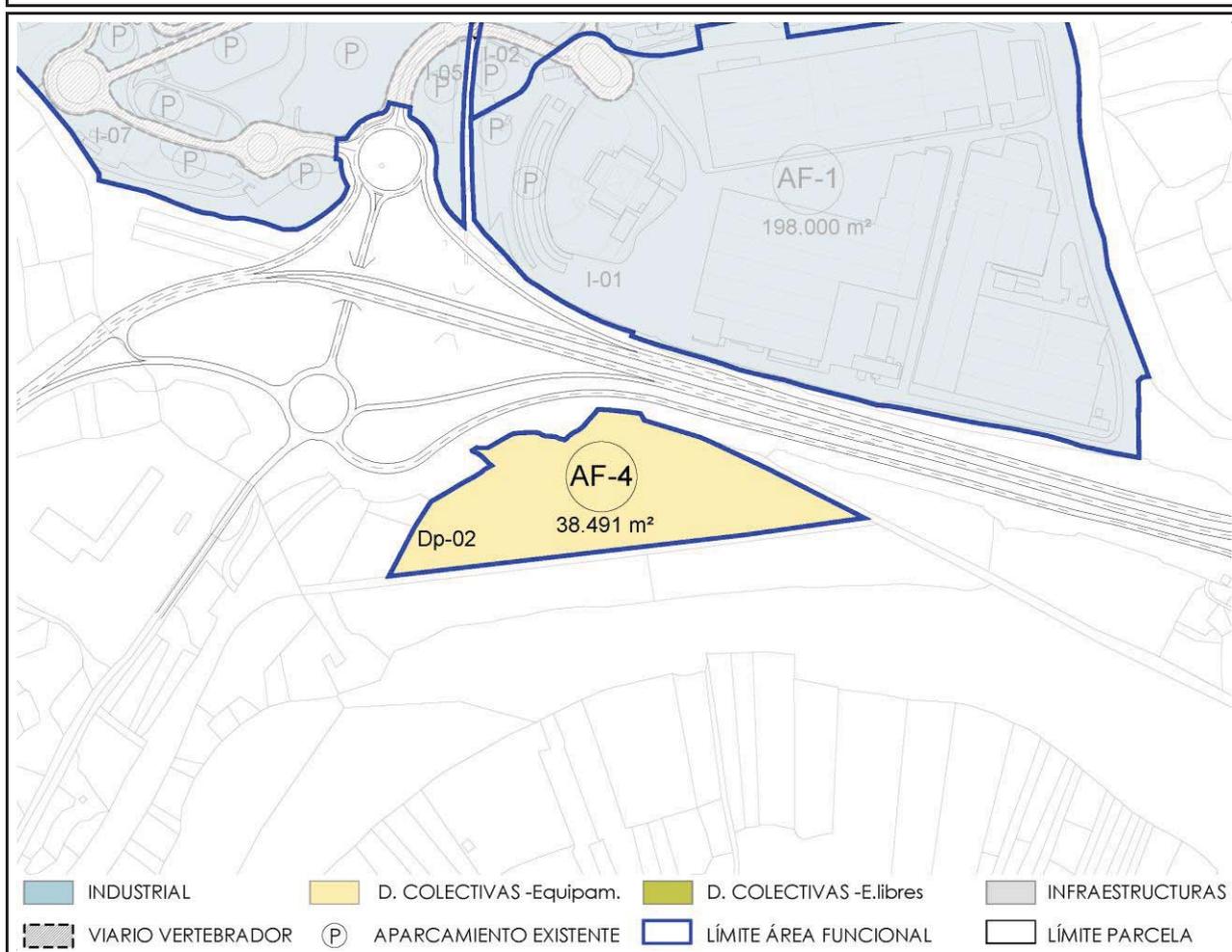


ZONA Y SUBZONA	B4
ÁREA FUNCIONAL	AF-4

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	38.491	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m²)	Edif.(m²t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	-	Dp-02	Dotaciones públicas (Equipam)	38.491	-	-
Reservas dotacionales						
Dotaciones públicas (m ²)	38.491					
Dotaciones colectivas (m ²)	-					
Programación	1 ^{er} cuatrienio					

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- En el diseño de la edificación y las áreas libres se consideren las medidas necesarias para garantizar la adecuada integración ambiental y paisajística y su conexión con la vía verde ferroviaria.



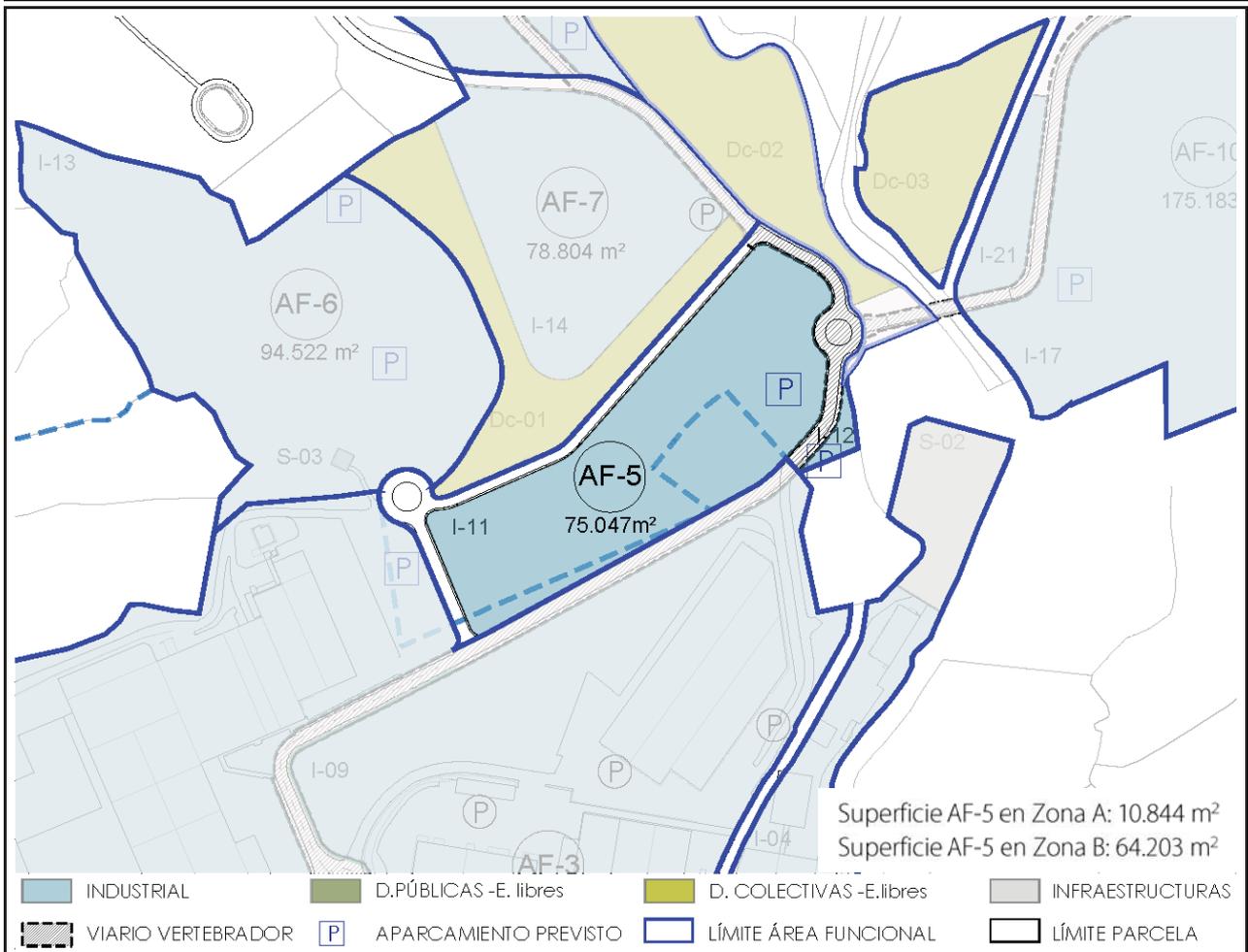
ZONA Y SUBZONA	B2 (incluye parte en la zona A2)
ÁREA FUNCIONAL	AF-5

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	75.047	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m²)	Edif.(m²t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	28.500	I-11	Industrial	58.826	28.000	150
Reservas dotacionales		I-12	Industrial	1.491	500	40
Dotaciones públicas (m ²)	-	Vd	Viario (distr.)	8.684	-	-
Dotaciones colectivas (m ²)	-	V	Viario (vert.)	6.046	-	-
Programación	2º cuatrienio					

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La disposición de la edificación deberá considerar un retranqueo mínimo de la edificación de 10 m en todo el perímetro del área funcional con el exterior, conforme a lo dispuesto en el plano 2.4 "Condiciones de la Edificación", así como las afecciones derivadas del trazado aéreo de las líneas eléctricas.

- Las áreas limítrofes con el exterior deberán ser convenientemente tratadas paisajísticamente de acuerdo a lo reflejado en el plano 2.6 "Medidas de integración paisajística y ambiental".

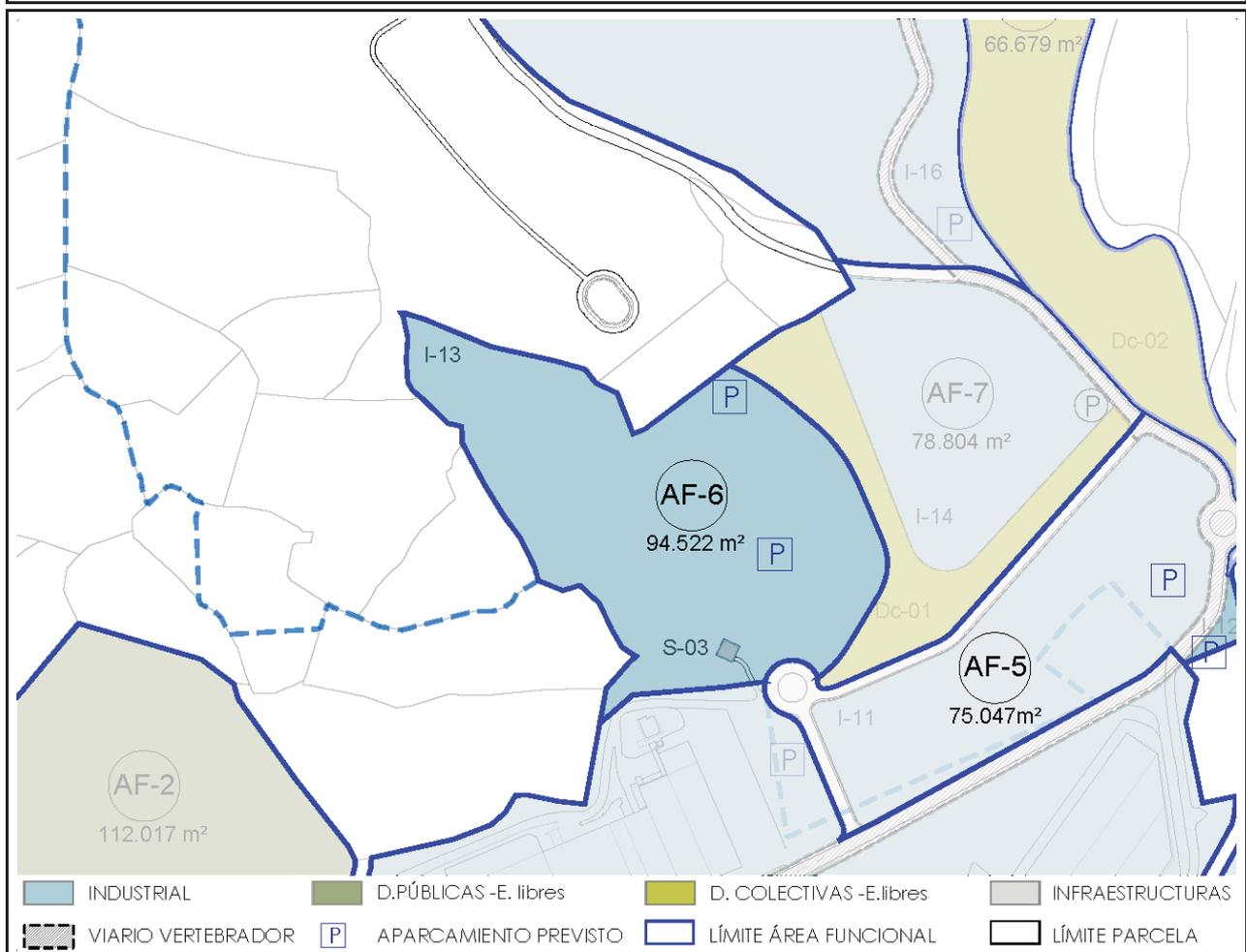


ZONA Y SUBZONA		B2				
ÁREA FUNCIONAL		AF-6				
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	94.522	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m²)	Edif.(m²t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	37.000	I-13	Industrial	94.262	37.000	60
Reservas dotacionales		S-03	Infraestruct.	260	-	-
Dotaciones públicas (m ²)	-					
Dotaciones colectivas (m ²)	-					
Programación	2º cuatrienio					

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La disposición de la edificación deberá considerar un retranqueo mínimo de la edificación de 10 m en todo el perímetro del área funcional con el exterior, conforme a lo dispuesto en el plano 2.4 "Condiciones de la Edificación", así como las afecciones derivadas del trazado aéreo de las líneas eléctricas y del gasoducto.

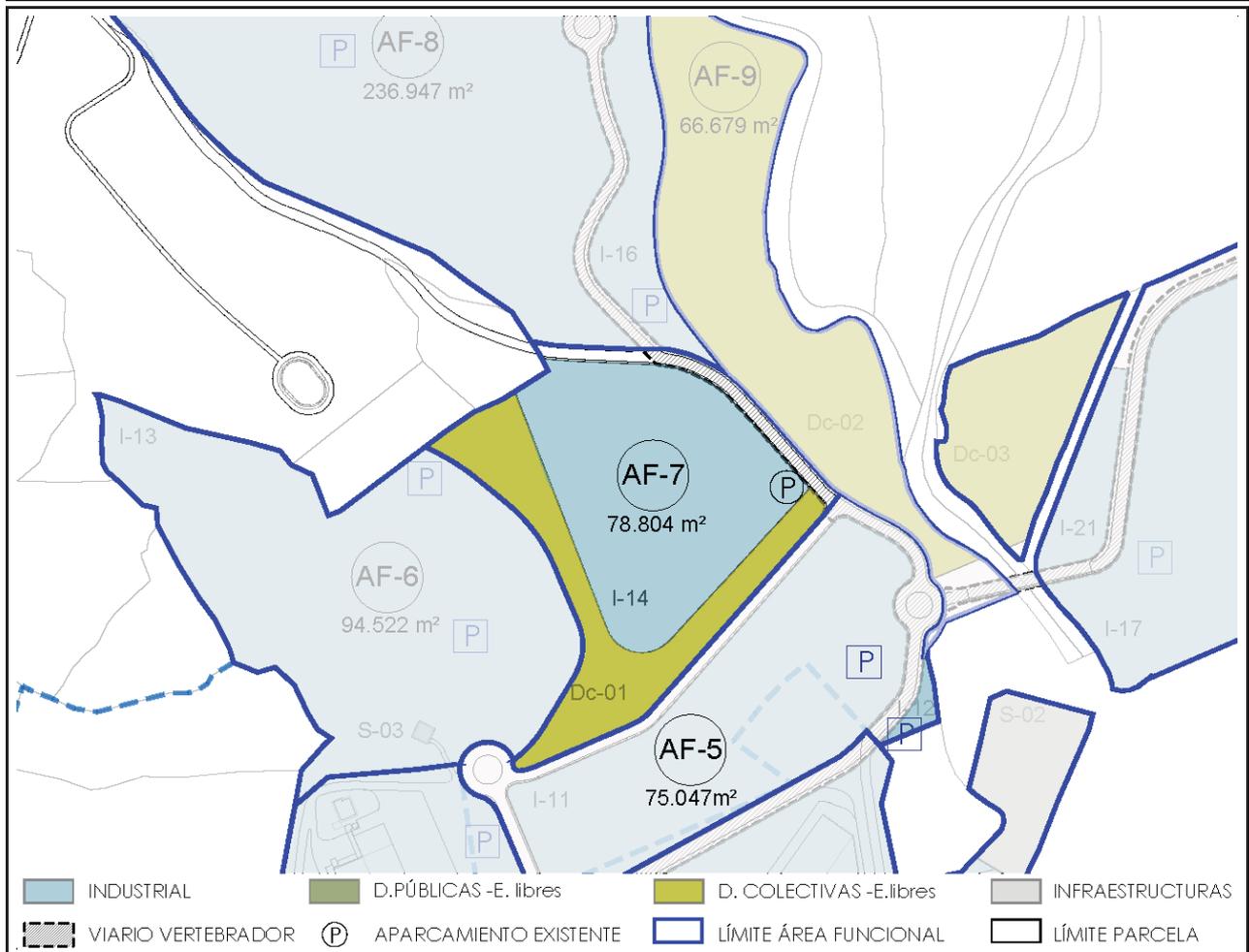
- Las áreas limítrofes con el exterior deberán ser convenientemente tratadas paisajísticamente de acuerdo a lo reflejado en el plano 2.6 "Medidas de integración paisajística y ambiental".



ZONA Y SUBZONA		B2				
ÁREA FUNCIONAL		AF-7				
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	78.804	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m ²)	Edif.(m ² t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	24.800	I-14	Industrial	47.474	24.800	30
Reservas dotacionales		Dc-01	D. colectivas (E. libres)	26.050	-	-
Dotaciones públicas (m ²)	-				-	-
Dotaciones colectivas (m ²)	26.050	V	Viario (vert.)	5.280		
Programación	2º cuatrienio					

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La disposición de la edificación deberá considerar un retranqueo mínimo de la edificación de 10 m en todo el perímetro del área funcional con el exterior, conforme a lo dispuesto en el plano 2.4 "Condiciones de la Edificación", así como las afecciones derivadas del trazado aéreo de las líneas eléctricas y del gasoducto.
- El diseño de la parcela Dc-01 se encaminará a la concepción de espacios naturales para el esparcimiento de los trabajadores.
- Además del uso de espacios libres, se permitirá la implantación de usos públicos deportivos, equipamientos y servicios para los que, la ocupación no podrá superar el 25% del total de su superficie y la altura no podrá ser superior a siete (7) metros.

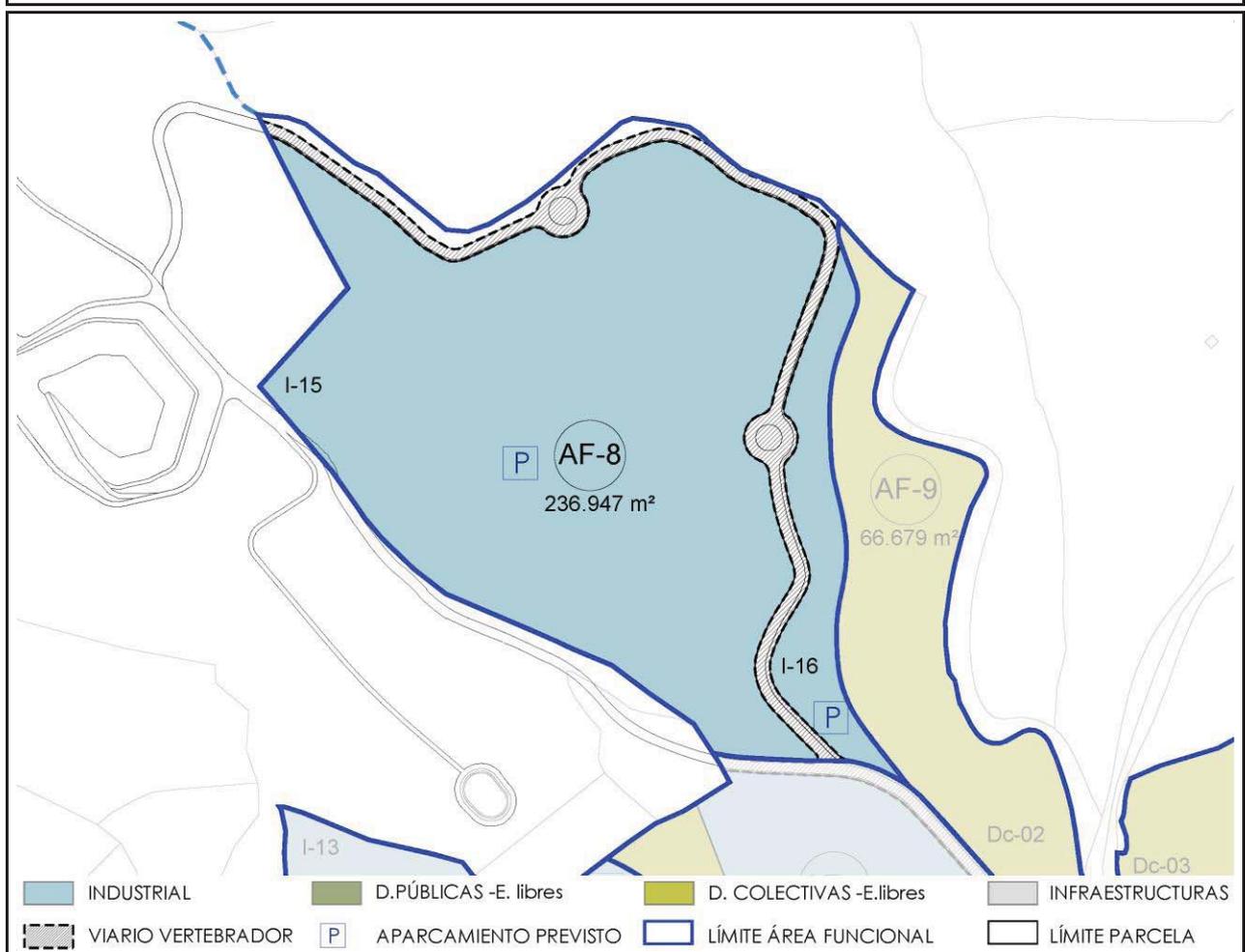


ZONA Y SUBZONA		B2				
ÁREA FUNCIONAL		AF-8				
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	236.947	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m²)	Edif.(m²t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	18.785	I-15	Industrial	192.018	17.785	500
Reservas dotacionales		I-16	Industrial	21.212	1.000	300
Dotaciones públicas (m ²)	-	V	Viario (vert.)	23.717	-	-
Dotaciones colectivas (m ²)	-					
Programación	2º cuatrienio					

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La disposición de la edificación deberá considerar un retranqueo mínimo de la edificación de 10 m en todo el perímetro del área funcional con el exterior, conforme a lo dispuesto en el plano 2.4 "Condiciones de la Edificación", así como las afecciones derivadas de la proximidad a la rambla de Palma.

- Las áreas limítrofes con el exterior deberán ser convenientemente tratadas paisajísticamente de acuerdo a lo reflejado en el plano 2.6 "Medidas de integración paisajística y ambiental".

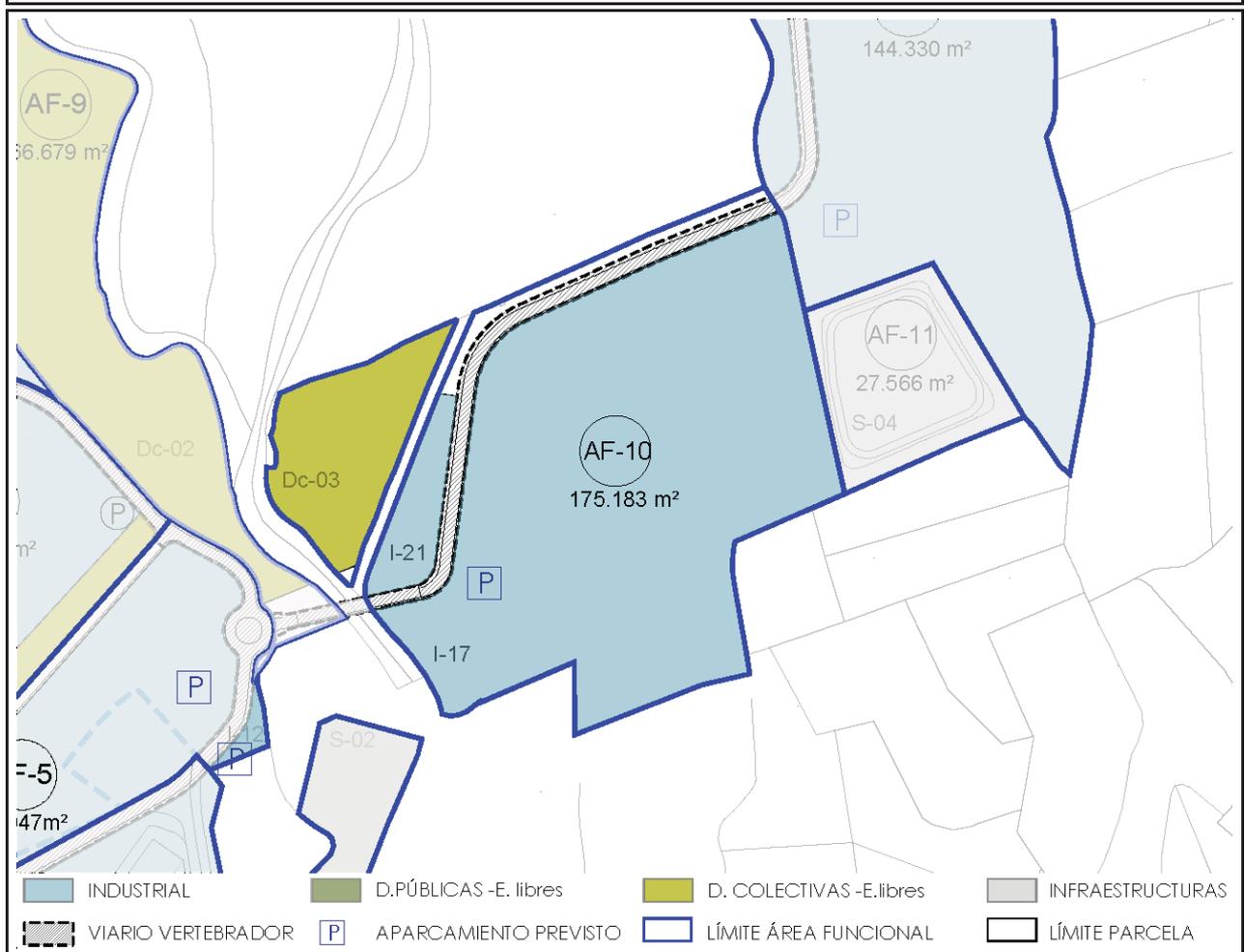


ZONA Y SUBZONA		B2
ÁREA FUNCIONAL		AF-9
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Superficie (m ²)	66.679	Parcela Z. ordenanza Sup.(m²) Edif.(m²t) Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	-	Dc-02 D. colectivas 63.895 - -
Reservas dotacionales		(E. libres) - -
Dotaciones públicas (m ²)	-	V Viario (vert.) 2.784
Dotaciones colectivas (m ²)	63.895	
Programación	2º cuatrienio	
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p>- Su diseño deberán integrar medidas que cooperen con la regeneración ambiental y paisajística de la actuación, y que potencien los elementos naturales de mayor interés; rambla de la Palma y posible existencia de Hábitats de interés comunitario.</p> <p>- Además del uso de espacios libres, se permitirá la implantación de usos deportivos, equipamientos y servicios cuya ocupación no podrá superar el 25% y su altura no podrá ser superior a siete (7) metros.</p> <p>- El desarrollo de esta área funcional integra el paso sobre el trasvase del vario vertebrador, conectando la Zona B2 con la B3.</p>		
<p> INDUSTRIAL D.PÚBLICAS -E. libres D. COLECTIVAS -E.libres INFRAESTRUCTURAS </p> <p> VIARIO VERTEBRADOR APARCAMIENTO PREVISTO LÍMITE ÁREA FUNCIONAL LÍMITE PARCELA </p>		
ZONA Y SUBZONA		B3

ÁREA FUNCIONAL		AF-10				
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	175.183	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m ²)	Edif.(m ² t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	85.000	I-17	Industrial	130.426	84.500	350
Reservas dotacionales		I-21	Industrial	7.967	500	-
Dotaciones públicas (m ²)	-	Dc-03	D. colectivas	21.847	-	-
Dotaciones colectivas (m ²)	21.847		(E. libres)			
Programación	3 ^{er} cuatrienio	V	Viario (vert.)	14.943		

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La disposición de la edificación deberá considerar un retranqueo mínimo de la edificación de 10 m en todo el perímetro del área funcional con el exterior, conforme a lo dispuesto en el plano 2.4 "Condiciones de la Edificación", así como las afecciones derivadas del trazado aéreo de las líneas eléctricas.
- Su diseño deberán integrar medidas que cooperen con la regeneración ambiental y paisajística de la actuación, y que potencien los elementos naturales de mayor interés; rambla de la Palma y posible existencia de HICs. Además del uso de espacios libres, se permitirá la implantación de usos deportivos, equipamientos y servicios cuya ocupación no podrá superar el 25% y su altura no podrá ser superior a siete (7) metros.
- Se deberá garantizar el acceso desde esta área funcional a la balsa de riego situada en la AF-11.

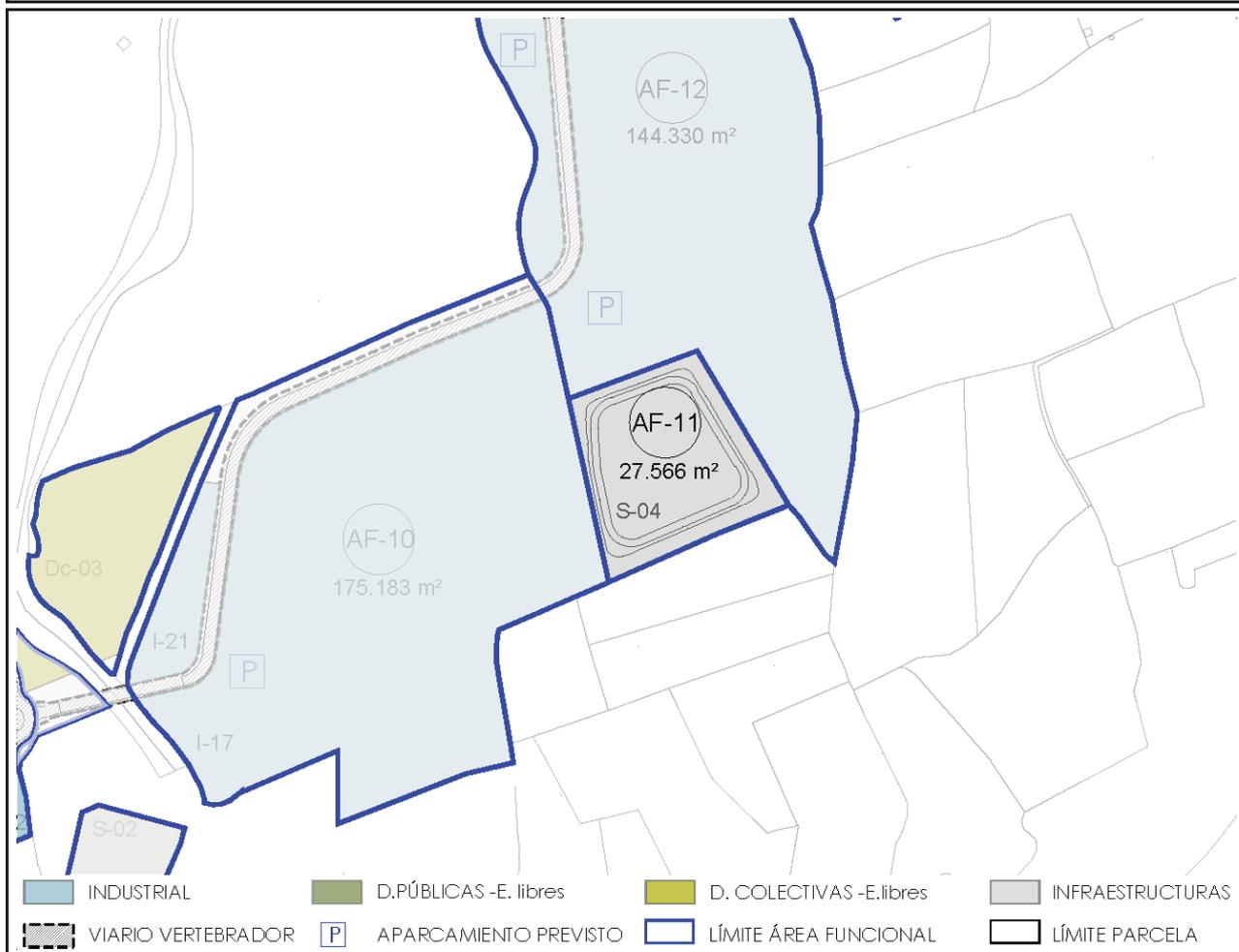


ZONA Y SUBZONA **B3**

ÁREA FUNCIONAL		AF-11				
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	27.566	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m ²)	Edif.(m ² t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	-	S-04	Infraestruct.	27.566	-	-
Reservas dotacionales						
Dotaciones públicas (m ²)	-					
Dotaciones colectivas (m ²)	-					
Programación	3 ^{er} cuatrienio					

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- Las áreas limítrofes con el exterior deberán ser convenientemente tratadas paisajísticamente de acuerdo a lo reflejado en el plano 2.6 "Medidas de integración paisajística y ambiental".

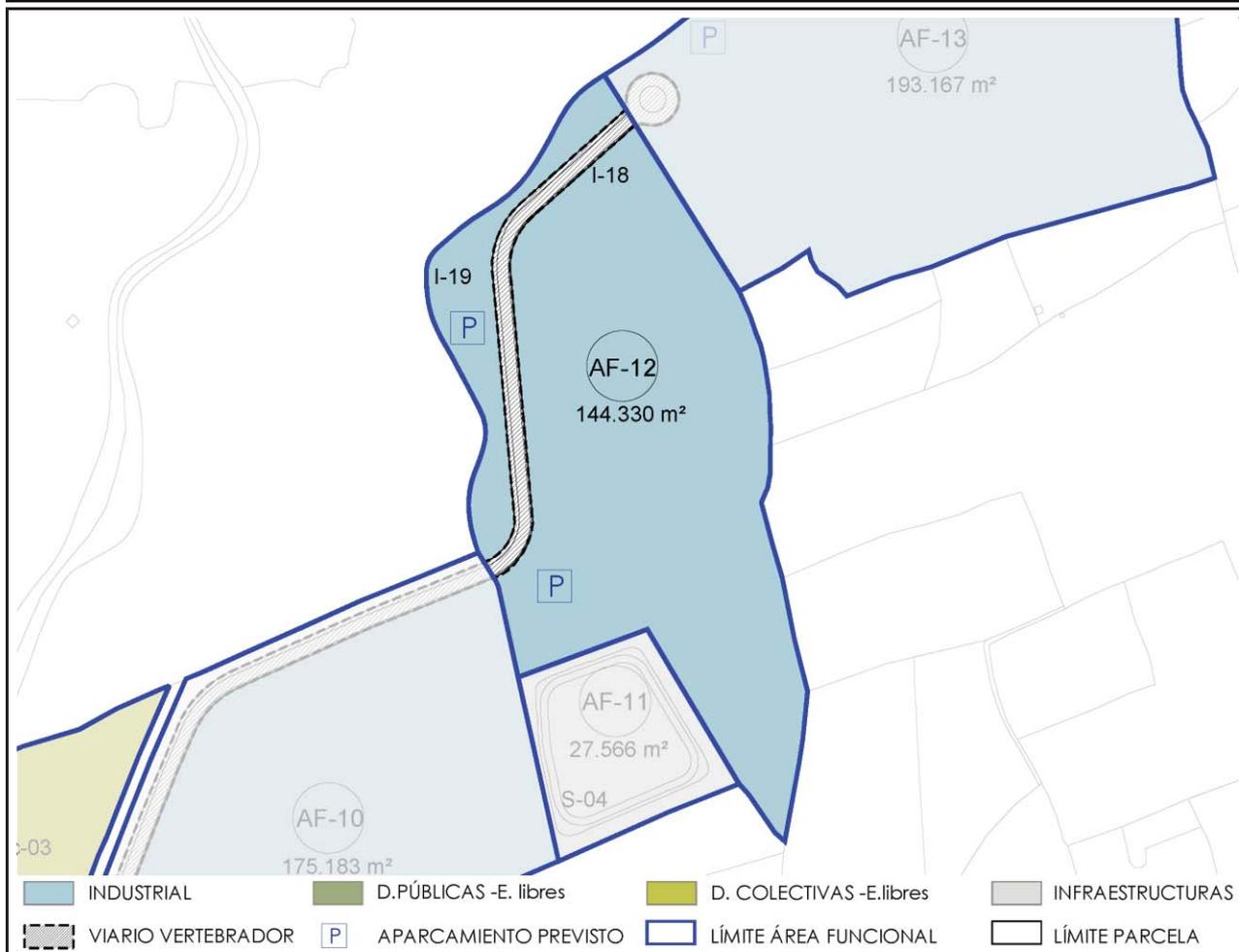


ZONA Y SUBZONA	B3
ÁREA FUNCIONAL	AF-12

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	144.330	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m ²)	Edif.(m ² t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	72.000	I-18	Industrial	117.569	71.000	30
Reservas dotacionales		I-19	Industrial	18.223	1.000	225
Dotaciones públicas (m ²)	-	V	Viaro (vert.)	8.538		
Dotaciones colectivas (m ²)	-					
Programación	3 ^{er} cuatrienio					

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- Se deberá observar un retranqueo mínimo de la edificación de 10 m en todo el perímetro del área funcional con el exterior, conforme a lo dispuesto en el plano 2.4 "Condiciones de la Edificación", así como el trazado final de los colectores de las obras de drenaje previstas para el encauzamiento de los cursos de agua existentes.
- Las áreas limítrofes con el exterior deberán ser convenientemente tratadas paisajísticamente de acuerdo a lo reflejado en el plano 2.6 "Medidas de integración paisajística y ambiental".



ZONA Y SUBZONA

B3

ÁREA FUNCIONAL

AF-13

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Superficie (m ²)	193.167	Parcela	Z. ordenanza	Sup.(m ²)	Edif.(m ² t)	Aprc. (ud)
Edificabilidad máxima (m ² t)	113.125	I-20	Industrial	191.098	113.125	100
Reservas dotacionales		V	Viario (vert.)	2.069		
Dotaciones públicas (m ²)	-					
Dotaciones colectivas (m ²)	-					
Programación	3 ^{er} cuatrienio					

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- Se deberá observar un retranqueo mínimo de la edificación de 10 m en todo el perímetro del área funcional con el exterior, conforme a lo dispuesto en el plano 2.4 "Condiciones de la Edificación", así como el trazado final de los colectores de las obras de drenaje previstas para el encauzamiento de los cursos de agua existentes.
- El área delimitada como yacimiento arqueológico (ARQ-1) "Condiciones de la Edificación", en el plano 2.4 no podrá ser ocupada en ningún caso por instalaciones y deberá ser objeto de control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras.
- Las áreas limítrofes con el exterior deberán ser convenientemente tratadas paisajísticamente de acuerdo a lo reflejado en el plano 2.6 "Medidas de integración paisajística y ambiental".

