

**ANEXO 2.**  
**DOCUMENTACION MEMORIA MODIFICADA.**



- 8 -

SECTOR IX "INDUSTRIAL DE LA MATA"

Clase de suelo: Urbanizable o apto para la urbanización.

a) Superficie total: .....14,50 Has

b) Zonificación general:

Industria:

- Pequeña industria no contaminante .....108.000 m<sup>2</sup>

- Tipología: Naves exentas en parcelas mínimas de 1.000 m<sup>2</sup> (ocuparán como mínimo, el 20% del suelo parcelable resultante) o pequeñas naves adosadas con patio de maniobras común en parcelas mínimas de 400 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: Siete metros.

Libre:

- Viario de sistemas generales: .....11.500 m<sup>2</sup>

- Zonas verdes: .....16.200 m<sup>2</sup>

- Equipamiento público: .....7.200 m<sup>2</sup>

- Especial Servicios: .....2.100 m<sup>2</sup>

c) Cesiones mínimas, obligatorias y gratuitas:

10% del aprovechamiento industrial.

Viario de sistemas generales: .....11.500 m<sup>2</sup>

Equipamiento público: .....7.200 m<sup>2</sup>

Zonas verdes: .....16.200 m<sup>2</sup>

Especial Servicios: .....2.100 m<sup>2</sup>

d) Condiciones ambientales:

- Las edificaciones se situarán dentro de la parcela de forma que las plantaciones arbóreas plantadas en los espacios de retranqueo y en vías perimetrales, eviten la vista de los edificios desde el exterior del sector.
- Adaptación del diseño al paisaje circundante.
- Repoblación con especies autóctonas en las zonas libres, públicas y privadas.

3).- Equipamiento público asimilable a sistemas interiores.

Se reservan para estos usos la siguiente superficie:

- Equipamiento público.....7.200,00 m<sup>2</sup>

En cualquiera de sus usos. Se localizan en el Plano nº 9 de zonificación modificado.

4) Viario interior

Resulta una superficie para viario interior de 12.820 m<sup>2</sup>.

5) Dotación para aparcamiento

El módulo mínimo de reserva será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación de acuerdo con el Art. 11.3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

- 20 -

6).- Viaro de sistemas generales.

Según las Normas subsidiarias, el viario de sistemas generales, ocupa una superficie de 11.500 m<sup>2</sup> y sus características son las siguientes:

- VIAL 1: Vial de 20 metros de anchura:

- ½ de calzada.....3,5 m.
- Arcén.....1,5 m.
- Estacionamiento.....3,0 m.
- Acera..... 2,0 m.

-----

Total semicalzada.....10 m.  
 Total ancho calzada.....20 m.

- VIAL 2: Vial de 20 metros de anchura:

- Calzada.....7 m.
- Arcén x 2.....0,5 m.
- Estacionamiento x 2.....3,0 m.
- Acera existente..... 4,0 m.
- Acera nueva..... 2,0 m

-----

Total ancho calzada.....20 m.

-

- Resumen viales Generales:

VIAL PRINCIPAL 1.....	4.386,00
VIAL PRINCIPAL 2.....	7.114,00
	-----
TOTAL.....	11.500,00 m <sup>2</sup>

7) Transformadores

Se reservan 200 m<sup>2</sup> para parcelas de transformadores, que se localizan en el plano n<sup>o</sup> 9 de Zonificación.

8) Especial Servicios.

Se reservan para estos usos la siguiente superficie:

- Especial Servicio.....2.100,00 m<sup>2</sup>

En cualquiera de sus usos. Se localizan en el Plano n<sup>o</sup> 9 de zonificación modificado.

5.3.- Trazado y características de la red de comunicaciones.

La red viaria interior está formada por cinco calles principales de 10 m. de anchura con calzada para tráfico rodado de 7,00 m. y aceras de 1,5 m.

Cuatro de estas calles arrancan del viario de sistemas generales situado al Norte y enlazan con la 5<sup>a</sup> que a su vez comunica con el otro vial de sistema General, tal como se representa en el plano n<sup>o</sup> 6 de Red Viaria

1.1.2.- Cesiones al Ayuntamiento

		USO	M <sup>2</sup>	Nº ORD.
EN ZONA CONCENTRADA	ESPACIOS LIBRES	ZONAS VERDES	16.200	2
	RED VIARIA	VIARIO INTERIOR RESULTANTE	12.820	
		VIARIO SISTEMAS GENERALES	11.500	
	ASIMILABLE A SISTEMAS INTERIORES	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	7.200	3
		*TRANSFORMADORES	200	
		ESPECIAL SERVICIOS	2.100	4
TOTAL			50.020	

(\*): A ceder el uso a la Compañía Suministradora.



1.1.3.- Resumen del reparto del Sector

- <u>Superficie total del sector</u> .....	145.000 m <sup>2</sup>
-	
- <u>Zona concentrada</u>	
-	
Parcelas privadas para industrias.....	94.980 m <sup>2</sup>
Zonas verdes.....	16.200 m <sup>2</sup>
Red viaria interior.....	12.820 m <sup>2</sup>
Viario sistemas generales.....	11.500 m <sup>2</sup>
Equipamiento público.....	7.200 m <sup>2</sup>
Especial Servicios.....	2.100 m <sup>2</sup>
Transformadores.....	200 m <sup>2</sup>
	-----
TOTAL.....	145.000 m <sup>2</sup>

#### 4.4. Condiciones particulares de zona

Se establecen como ordenanzas las siguientes:

- ORDENANZA 1.- Industrial. Pequeña industria no contaminante.
- 
- ORDENANZA 2.- Parques y Jardines.
- 
- ORDENANZA 3.- Especial Equipo.
- 
- ORDENANZA 4.- Especial Servicios.

- ORDENANZA N°1

PEQUEÑA INDUSTRIA NO CONTAMINANTE

NAVES EXENTAS

1º) Condiciones de volumen.

- Parcela mínima edificable.....1.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación mínima sobre parcela edificable..... ..20%
- Edificabilidad mínima sobre parcela edificable.....0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima a cara inferior de cornisa o remate de peto de coronación..... 7 m
- Altura máxima de cumbrera..... 10 m.
- N° plantas.....S+B+1<sup>a</sup>  
(cumpliendo la altura mínima necesaria para el tipo de actividad)
- Retranqueo a linderos..... 3 m.
- Retranqueo a la alineación exterior..... 4 m.
- Separación mínima entre planos de fachada enfrentada... 8 m.
- Frente mínimo de parcela..... 25 m.

2º) Condiciones de uso.

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

-

A) Usos residenciales:

- Residencias hoteleras o comunitarias. Dispondrán al menos de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 2,5 habitaciones.

B) Usos industriales:

- Categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en situación 2<sup>a</sup>, dispondrán al menos de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

C) Usos comerciales:

- Comercio y almacén, de categoría 2ª.
- Garaje-aparcamiento, en todas las categorías en situación 2ª o edificio completo.
- Uso de oficinas, en situación 1ª y 2ª.
- Uso reunión y espectáculo, en situación 2ª, exclusivamente los locales y establecimientos que se citan a continuación, (regulados en el Decreto 184/1998 de 22 de octubre de Catálogo espectáculos públicos), prohibidos los no incluidos:
  - o 5. Deportivo-recreativas.
    - 5.1 Locales o recintos, sin espectadores, destinados a la práctica deportivo-recreativa de uso público, en cualquiera de sus modalidades.
  - o 10. De Hostelería y restauración:
    - 10.1 Tabernas y bodegas.
    - 10.2 Cafeterías, bares, café-bares y asimilables.
    - 10.3 Chocolaterías, heladerías, salones de té, croissanterías y asimilables.
    - 10.4 Restaurantes, autoservicio de restauración y asimilables.
    - 10.5 Bares-restaurantes.
    - 10.6 Bares y restaurantes de hoteles.
    - 10.7 Salones de banquetes.
    - 10.8 Terrazas.

Todos ellos dispondrán al menos de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

D) Usos sociales.

- Se autorizan todos los usos sociales, dispondrán al menos de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

- 58 bis-

- Tipología edificativa.

- Naves exentas. Se admitirá la construcción de naves adosadas con patio de maniobra común en el interior de una parcela, reguladas mediante escritura de división horizontal, siempre que la totalidad de las naves adosadas pueda considerarse una nave exenta a la hora de cumplir las condiciones de volumen establecidas en esta ordenanza.

3º) Condiciones higiénico-estéticas.

- Según condiciones generales

## PEQUEÑAS NAVES ADOSADAS CON PATIO DE MANIOBRAS COMUN

### 1º) Condiciones de volumen.

- Parcela mínima edificable.....400 m<sup>2</sup>
- Ocupación mínima sobre parcela edificable..... ..50%
- Edificabilidad mínima sobre parcela edificable.....0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima a cara inferior de cornisa o remate de peto de coronación..... 7 m
- Altura máxima de cumbrera..... 10 m.
- Nº plantas.....S+B+1<sup>a</sup>  
(cumpliendo la altura mínima necesaria para el tipo de actividad)
- Retranqueo a linderos..... 3 m.
- Retranqueo a la alineación exterior..... 4 m.
- Separación mínima entre planos de fachada enfrentada... 8 m.
- Frente mínimo de parcela..... 10 m.

### 2º) Condiciones de uso.

- Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:
  - Los mismos usos que las naves exentas.
- Tipología edificativa
  - Naves adosadas con patio de maniobras común.

### 3º) Condiciones higiénico estéticas.

- Según condiciones generales

- 60 -

- ORDENANZA N°2

-

PARQUES Y JARDINES

- Ordenanza 6.10. de las Normas Subsidiarias

- 61 .-

- ORDENANZA N°3

-

ESPECIAL EQUIPO. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

- Ordenanza 6.7. de las Normas Subsidiarias. En su condición de zonas de titularidad pública.

- ORDENANZA N°4

-

ESPECIAL SERVICIOS

- Ordenanza 6.8. de las Normas Subsidiarias