

**NORMATIVA DEL PROYECTO REGIONAL**  
**“PARQUE EMPRESARIAL DEL MEDIO AMBIENTE” (TEXTO REFUNDIDO)**

---

**CAPÍTULO I**

**Disposiciones Generales**

*Artículo 1. Objeto.*

El Proyecto Regional «Parque Empresarial del Medio Ambiente» en el término municipal de Garray (Soria) tiene por objeto la planificación de un conjunto de infraestructuras e instalaciones consideradas de interés público para la Comunidad de Castilla y León, en su mayor parte ya ejecutadas, proyectando la ejecución inmediata de las obras necesarias para completarlas, y habilitando la implantación de las actividades productivas y dotacionales, a las que están destinadas.

**CAPÍTULO II**

**Ordenación General**

*Artículo 2. Clasificación de suelo.*

El ámbito de este Proyecto Regional se clasifica de la siguiente forma:

a) Como suelo urbano consolidado, los terrenos que:

1.º Han sido completamente urbanizados en ejecución de proyectos de actuación aprobados conforme a la normativa urbanística de Castilla y León, contando con acceso y todos los servicios urbanos necesarios, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones existentes y previstas.

2.º Se encuentran en avanzado estado de urbanización en ejecución de proyectos de actuación aprobados conforme a la normativa urbanística de Castilla y León, contando con acceso y servicios urbanos en condiciones suficientes para poder alcanzar la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

b) Como suelo rústico con protección cultural, los terrenos ocupados por yacimientos arqueológicos catalogados o inventariados que deben ser preservados de la urbanización. En concreto se clasifica así el área ocupada por el yacimiento denominado «El Soto», así como de un ámbito de cautela en torno al mismo que permite garantizar sus potenciales valores culturales. Esta clasificación se sustenta sobre el estudio arqueológico (Anexo 4).

*Artículo 3. Régimen del suelo rústico con protección cultural.*

En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplicará el régimen de suelo señalado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, junto con las prescripciones derivadas de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural, así como

el régimen de cautela establecido en el catálogo arqueológico del planeamiento urbanístico de Garray, con las siguientes condiciones particulares:

- a) Se establece de una franja perimetral clasificada como suelo rústico con protección cultural, que abarca íntegramente el reborde exterior de la delimitación del yacimiento plasmada en las fichas del Inventario Arqueológico de Castilla y León y del Catálogo Arqueológico de Garray.
- b) Se instalará un sistema de balizamiento perimetral durante la ejecución de obras que afecten al perímetro, que tendrá carácter definitivo tras la conclusión de dichas obras.
- c) Se podrán acometer actuaciones de acondicionamiento, consolidación y puesta en valor del yacimiento, incluida la recuperación de topografía, el ajardinamiento y la instalación de puntos de información en la franja perimetral de protección.
- d) Se creará un pasillo de comunicación directa con el vial del Parque Empresarial ubicado inmediatamente al sur, para que el acceso al yacimiento sea sencillo y esté convenientemente señalizado.
- e) Se establecerá un mantenimiento periódico del ámbito de la Necrópolis de “El Soto”, vinculado al del propio viario del Parque Empresarial.

#### *Artículo 4. Catalogación.*

Este Proyecto Regional propone, dentro de su ámbito de actuación, la catalogación de aquellos elementos que por sus valores culturales o naturales deben ser preservados, debiendo procurarse la integración adecuada de los mismos en la ordenación propuesta. En particular:

- a) Elementos con valor cultural: el yacimiento arqueológico de «El Soto», que se excluye del ámbito a urbanizar, clasificándose como suelo rústico con protección cultural.
- b) Elementos con valor natural: los elementos arbóreos identificados en los planos de ordenación, que deben ser conservados en su integridad e integrados en el sistema de espacios libres. Dichos ejemplares se ubican en las siguientes coordenadas UTM:

Número	X	Y
1	542.102,47	4.629.789,01
2	543.127,56	4.629.528,21
3	543.148,82	4.629.481,71
4	543.147,35	4.629.468,52
34	543.955,42	4.629.426,84

- c) De forma complementaria el Proyecto Regional establece, a través de sus condiciones generales de urbanización y edificación, un conjunto de prescripciones orientadas a la preservación de la vegetación de interés existente (arbolado de gran porte), a fin de propiciar su integración en los proyectos o, en casos excepcionales justificados, su traslado o reemplazo.

*Artículo 5. Dotaciones urbanísticas. (B).*

1. Las dotaciones urbanísticas previstas por este Proyecto Regional se clasifican como:

a) Dotaciones estructurantes internas: aquellos elementos, ubicados íntegramente en el ámbito del Proyecto Regional, que vertebran y garantizan el acceso a los servicios básicos al conjunto de parcelas, públicas y privadas, que integran la actuación. A tal efecto se consideran dotaciones estructurantes interna los viales y sus redes de servicios urbanos que definen la ordenación básica del ámbito, a partir de los cuales se articula la red de distribución a cada una de las unidades parcelarias:

1.ª Viales vertebradores de la ordenación, definidos en los planos de ordenación, incluyendo las infraestructuras y redes localizadas en las mismas, y en particular los elementos integrantes de la red térmica y de distribución eléctrica de media tensión.

2.ª Conexiones de las infraestructuras con los elementos exteriores al Proyecto Regional: colectores de pluviales, red eléctrica de media tensión.

3.ª Tanques de tormentas, depósito de agua bruta, centros de bombeo, y sus correspondientes redes de conexión, que discurren bajo terrenos de titularidad pública o privada.

4.ª Estructuras construidas destinadas específicamente al estacionamiento de vehículos (2), incluyendo los viales de acceso a los mismos.

5.ª Dotación institucional (Cúpula de la Energía).

b) Dotaciones estructurantes externas: aquellos elementos, pertenecientes a la red general de infraestructuras y servicios urbanos, concebidos y diseñados con el objetivo de satisfacer las demandas del ámbito del Proyecto Regional, que en su mayor parte ya están ejecutados y en funcionamiento:

1.ª Tubería de impulsión de la red de abastecimiento, Ø250 mm y longitud 2,3 km, entre la ETAP de Garray y su conexión a la red interna del ámbito, incluyendo las conexiones con la estación de bombeo de aguas residuales y sus mecanismos de registro, control y regulación.

2.ª Emisario de la red general de abastecimiento, longitud 500 m, entre la ETAP de Garray y la rotonda de acceso al ámbito, incluyendo sus mecanismos de registro, control y regulación.

3.ª Tubería de distribución de agua potable para la acometida de la estación de bombeo de aguas residuales, longitud 550 m, con sus mecanismos de registro, control y regulación.

4.ª Captación de agua bruta del azud de Buitrago y conducción de transporte de la misma hasta el depósito enterrado ubicado en el interior del ámbito (área de uso industrial).

5.ª Conexión con la acequia del Canal de Buitrago destinada a la captación de agua para el riego.

6.ª Colector de evacuación del agua de proceso (mezclada en su caso con la captación del Canal de Buitrago) hasta el depósito multifuncional situado en el exterior del ámbito.

7.ª Conducción de transporte de agua de riego del depósito multifuncional a la red de distribución interna del ámbito.

8.ª Líneas eléctricas de media tensión para el abastecimiento del ámbito, longitud 700 m, entre la futura subestación eléctrica en la margen derecha del río Duero y el límite del ámbito. En la actualidad está formada por dos conexiones independientes, cada una con dos líneas de media tensión y línea de socorro, todas de 20 KV en sistema trifásico y frecuencia 50 Hz.

9.ª Línea de distribución eléctrica de media tensión, longitud 550 m, a la que acomete la estación de bombeo de aguas residuales y de riego (depósito multifuncional), externa al ámbito.

10.ª Dos colectores destinados a la recogida de aguas residuales dentro del ámbito y su conducción a la estación de bombeo, externa al mismo, longitud conjunta 800 m, con sus mecanismos de registro, control y regulación.

11.ª Depósito multifuncional integrado por depósitos para el agua de proceso, riego y tanque de tormentas, estaciones de bombeo de aguas residuales a la EDAR y de riego al ámbito, junto con las instalaciones destinadas a su funcionamiento, mantenimiento y control.

12.ª Colector de transporte de aguas residuales, Ø300 cm y longitud 3,8 km, desde la estación de bombeo hasta la EDAR de Garray.

13.ª Colectores de pluviales y sistemas de vertido de aguas al río Duero; tanto los colectores ejecutados con sus tanques de tormentas (dos colectores vinculados al área de usos industriales y un tercer colector al parque empresarial, integrado en el depósito multifuncional), como los colectores previstos en los correspondientes proyectos de urbanización y pendientes de ejecución, no dotados de tanques de tormentas.

14.ª Tubería de conexión a la red de gas, longitud 1 km, entre la rotonda de acceso y la acometida al gasoducto de Garray, con sus mecanismos de registro, control y regulación.

15.ª Canalización y cableado de la red de telefonía y telecomunicaciones, longitud 700 m, entre la rotonda de acceso al ámbito y la conexión a la red del núcleo urbano de Garray.

c) Dotaciones locales: el conjunto de sistemas y elementos, incluyendo vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, destinados al servicio de la población, pudiendo ser de titularidad pública o privada. Sus características básicas se resumen en el siguiente cuadro:

Dotación	Tipo	Titularidad	Superficie
03-01	Equipamiento	Privada	11.986,72 m <sup>2</sup>
12-01	Equipamiento	Privada	21.402,00 m <sup>2</sup>
13-01	Equipamiento	Privada	67.712,00 m <sup>2</sup>
14-01	Equipamiento	Pública	72.962,00 m <sup>2</sup>

#### **EQUIPAMIENTOS**

**174.062,72 m<sup>2</sup>**

ELP-03	Espacio Libre Público	Pública	117.551 m <sup>2</sup>
ELP-04	Espacio Libre Público	Pública	5.836 m <sup>2</sup>
ELP-05	Espacio Libre Público	Pública	26.783 m <sup>2</sup>
ELP-06	Espacio Libre Público	Pública	8.191 m <sup>2</sup>
ELP-07	Espacio Libre Público	Pública	11.931 m <sup>2</sup>
ELP-08	Espacio Libre Público	Pública	40.724 m <sup>2</sup>
ELP-09	Espacio Libre Público	Pública	5.893 m <sup>2</sup>
ELP-10	Espacio Libre Público	Pública	1.187 m <sup>2</sup>
ELP-11	Espacio Libre Público	Pública	4.449 m <sup>2</sup>
ELP-12	Espacio Libre Público	Pública	6.175 m <sup>2</sup>
ELP-13	Espacio Libre Público	Pública	30.429 m <sup>2</sup>

#### **ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

**259.149 m<sup>2</sup>**

SU-01	Servicios Urbanos	Pública	3.701 m <sup>2</sup>
SU-02	Servicios Urbanos	Pública	2.618 m <sup>2</sup>

#### **SERVICIOS URBANOS**

**6.319 m<sup>2</sup>**

Aparcamientos	Vías públicas	Pública	390 plazas
Playa de aparcamientos industrial	Vías públicas	Pública	1227 + 242
Aparcamiento en vías públicas	Vías públicas	Pública	898

#### **VÍAS PÚBLICAS**

**241.747 m<sup>2</sup>**

### 2. A efectos urbanísticos:

a) Las dotaciones estructurantes internas tienen la condición de sistemas locales, y se consideran ámbitos prioritarios de actuación, debiendo garantizarse su compleción de forma previa o simultánea a la ejecución de los viales no estructurantes a los que da servicio. Para cumplir esta condición será suficiente garantizar que las parcelas resultantes cuenten con acceso rodado y conexión a todas las redes de servicios a través de viales completamente urbanizados pudiendo por tanto autorizarse actuaciones de urbanización parcial de los viales estructurantes.

b) Las dotaciones estructurantes externas tienen la condición de sistemas generales de servicios urbanos, aplicándose respecto de su titularidad e imposición de servidumbres lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

c) Las dotaciones locales tienen la condición de sistemas locales.

## CAPÍTULO III

### Ordenación Detallada

#### Artículo 6. Usos básicos.

1. Para establecer la ordenación detallada, el Proyecto Regional define los siguientes usos básicos, y para ellos desarrolla un conjunto de ordenanzas edificatorias que permiten definir las condiciones funcionales, formales, tipológicas y de intensidad de cada una de las parcelas:

a) **Uso dotacional**, que incluye los siguientes usos básicos:

- 1.º Docente e investigación.
- 2.º Empresarial.
- 3.º Institucional.
- 4.º Deportivo.
- 5.º Social-Asistencial.
- 6.º Cultural.
- 7.º Recreativo.
- 8.º Tratamiento de residuos.

b) **Uso industrial** que incluye los siguientes usos básicos:

- 1.º Industrial productivo.
- 2.º Almacén.
- 3.º Industrial agropecuario.

c) **Uso terciario**, que incluye los siguientes usos básicos:

- 1.º Oficinas.
- 2.º Pequeño comercio.
- 3.º Mediano comercio.
- 4.º Hostelería.

d) **Uso residencial**, exclusivamente con carácter complementario de otros usos y destinado a la guarda y vigilancia de las instalaciones industriales y dotacionales, con un máximo de una vivienda por parcela.

e) **Infraestructuras**. Se incluyen en este uso básico las actividades vinculadas a la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

f) **Espacios libres**:

- 1.º Espacios libre públicos.
- 2.º Espacios libres privados – Patios.

g) Servicios urbanos.

2. Las condiciones de compatibilidad de usos y de edificación se establecen mediante ordenanzas de edificación, precisadas en su caso con las determinaciones grafadas en los planos de ordenación o las condiciones particulares definidas en las fichas individuales de cada parcela.

*Artículo 7. Condiciones generales de la edificación. (B).*

Este Proyecto Regional establece las siguientes condiciones generales de edificación, de obligado cumplimiento para todos los proyectos de arquitectura:

a) Condiciones administrativas:

- 1.ª Someter el proyecto a supervisión previa del Consorcio.
- 2.ª Someter la ejecución de la obra a seguimiento por parte del Consorcio.
- 3.ª A fin de poder realizar la supervisión y seguimiento de proyectos y obras por parte del Consorcio, el Ayuntamiento de Garray comunicará a este organismo las solicitudes de licencia dentro del ámbito del Proyecto Regional, debiendo el Consorcio remitir al Ayuntamiento de Garray, en el plazo máximo de dos meses, informe sobre la adecuación del proyecto a las condiciones y objetivos generales del Parque Empresarial del Medio Ambiente. En el caso de no remitirse informe en el plazo señalado, el proyecto se entenderá conforme a los objetivos generales del Parque Empresarial del Medio Ambiente, pudiendo continuar el procedimiento de otorgamiento de licencias.

b) Condiciones ambientales:

- 1.ª Contar con certificados de calidad ambiental respecto de los materiales esenciales, tanto estructurales como de acabados o de instalaciones, o en su defecto, justificar su uso, que quedará sometido a la aprobación del Consorcio.
- 2.ª Plantar dos árboles de especies autóctonas de Ø 0,20 m por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie efectivamente construida o fracción, al menos uno de ellos en la parcela objeto de edificación, pudiendo plantarse el otro en espacios libres públicos previstos como zonas arboladas. En parcelas industriales, la dotación de arbolado en el interior de la parcela se podrá reemplazar por una plantación arbustiva en la banda perimetral de la finca destinada a mitigar el posible impacto visual y/o acústico de los usos previstos.
- 3.ª Incluir en el proyecto medidas de control de las molestias durante la ejecución de la obra, de los productos contaminantes (especialmente disolventes, hidrocarburos y otros productos nocivos para el suelo) y de los residuos de la construcción.
- 4.ª Justificar que los materiales utilizados no implican riesgos para la salud, y que son renovables y reciclables, dando preferencia a los que necesiten poca energía en su proceso de fabricación, así como a los de origen local.

5.ª Contar con detalles específicos que expliquen la ausencia de puentes térmicos, de modo que se garantice las condiciones térmicas.

6.ª Justificar la utilización de: energía solar pasiva; sanitarios de bajo consumo de agua; aislamiento térmico; y equipamientos eléctricos de bajo consumo energético.

7.ª Estudiar el balance energético del edificio y el potencial de uso de energías renovables, especificando las acciones a implementar para el ahorro energético y la introducción del automóvil eléctrico, y en particular para la minimización o supresión del consumo de combustibles fósiles mediante la utilización de energías renovables, considerando tanto su aprovechamiento individual (edificio a edificio) como colectivo (grupo de edificios), así como la posibilidad de que, por las sombras proyectadas a edificios o espacios públicos cercanos, se pueda disminuir el posible aprovechamiento de la energía solar en dichos edificios y espacios.

8.ª Justificar una ventilación eficaz en términos sanitarios y energéticos.

9.ª. La justificación del cumplimiento de las condiciones ambientales referidas en este artículo se podrá realizar mediante declaración responsable de su cumplimiento por parte del técnico redactor del proyecto en la que se expliciten las soluciones adoptadas.

#### c) Condiciones constructivas:

1.ª Utilizar preferente los siguientes materiales (sin perjuicio de utilizar otros que cumplan demostradamente los criterios ambientales citados en la letra anterior):

- Madera maciza o laminada procedente de explotaciones locales, o cuando menos de bosques gestionados según principios de desarrollo sostenible.
- Paneles prefabricados ejecutados con madera.
- Tableros fabricados a partir de madera aglutinada con adhesivos de poliuretano que eviten emisiones, o bien de residuos y listones con baja proporción de adhesivos que eviten emanaciones.
- Maderas que por su calidad no exijan tratamientos químicos para su mantenimiento o éstos puedan sustituirse por procedimientos térmicos.
- Arcillas de baja cocción.
- Vidrios preferentemente de baja emisividad.
- Poliestireno (PE) y polipropileno (PP) para tuberías.
- Pavimentos de linóleoum y parquet.
- Polietileno, poliamida y silicona para los revestimientos de cables eléctricos.



- Pinturas y barnices a base de aceites de resinas y de ceras vegetales, disolventes vegetales y pigmentos de tierras y minerales.
- Materiales procedentes de procesos de estandarización con gestión eficaz de residuos, siempre que su naturaleza no sea claramente contraria a los criterios ambientales.

2.ª Utilizar los demás materiales permitidos, de acuerdo a los siguientes criterios:

- El hormigón, la piedra y el hierro galvanizado pueden utilizarse preferentemente en combinación con madera y vidrio; los primeros demostrando su necesidad estructural y su aportación a la consecución de inercia térmica en el edificio que no se pudiese obtener con otros elementos; y el último incorporado como elemento estructural puntual o como elemento de carpintería.
- Cualquier otro material que de manera clara no implique el incumplimiento de los criterios ambientales citados en la letra anterior, previa autorización del Consorcio.

#### d) Condiciones particulares de edificación:

1.ª Los planos de ordenación establecen límites de ocupación máxima en planta en cada parcela, definidos por retranqueos y superficies máximas ocupables. Las alineaciones se definen como máximos a respetar, pero dejando libertad para la definición arquitectónica dentro del área de movimiento de la edificación resultante.

2.ª Fuera del ámbito de ocupación máxima de la edificación no se admite ninguna construcción, ni cuerpos volados. Sí podrán admitirse fuera del ámbito de ocupación máxima de la edificación rampas, escaleras, accesos a planta baja o estructuras destinadas a albergar instalaciones necesarias para el funcionamiento de la edificación (p.e. armarios de acometidas, transformadores)

3.ª En parcelas de uso no industrial, el forjado del suelo de la planta baja quedará elevado entre 0,50 y 1,00 m respecto del terreno en todo el perímetro de la edificación, permitiendo así una cámara de aire para proteger la edificación.

4.ª Se permiten patios abiertos o cerrados, cuya dimensión mínima será tal que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si estas tienen locales de trabajo o viveros, o la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

5.ª Los usos bajo rasante se limitan a una planta de sótano, salvo indicación expresa en las fichas particularizadas de cada parcela.

e) Condiciones de volumen y edificabilidad:

1.ª Elementos computables:

- La superficie edificada de todas las plantas del edificio con independencia de su uso.
- Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición del cerramiento y de los materiales y sistemas usados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

2.ª Elementos excluidos:

- Los patios interiores.
- Los soportales y las plantas diáfnas porticadas.
- Los sótanos y semisótanos dedicados a garaje, accesos e instalaciones generales del edificio.
- Los equipos de proceso de fabricación exteriores a la edificación: bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas y similares (si bien los espacios ocupados por dichos equipos se contabilizarán como superficie ocupada de la parcela).
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta o que correspondan a escaleras, elevadores o instalaciones del edificio.

f) **Condiciones de cerramiento:** el cerramiento de parcelas no es obligatorio. Por razones de seguridad, se podrán disponer cerramientos en los límites de las parcelas, que tendrán una altura máxima de 2,50 m, y su configuración permitirá permeabilidad visual en al menos el 50% de la superficie de cada paramento, pudiendo disponerse de un zócalo opaco de hasta 1,25 metros de altura. Las condiciones materiales de los cierres de parcela guardarán armonía con los utilizados en la edificación principal.

g) **Condiciones de aparcamiento:** Las nuevas edificaciones deberán contar con una dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela que cumpla, al menos, los mínimos que para dicho uso establezca el instrumento de planificación general vigente (las NUM de Garray que establecieron para el uso de equipamiento y terciario 1,5 plazas y en uso industrial 1 plaza, cada 100 m<sup>2</sup> edificados). A los efectos de dicho cumplimiento, se considerará que cada plaza destinada a aparcamiento de vehículos de transporte de mercancías es equivalente a 10 plazas ordinarias.

Se podrá eximir de la exigencia de cumplir con dicha dotación mínima de aparcamientos a aquellas edificaciones de uso dotacional, siempre que se acredite la existencia de al menos 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> edificados en el conjunto del Parque Empresarial del Medio Ambiente.

h) **Condiciones particulares para proyectos sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental:** estas actuaciones deberán incluir un estudio sobre el impacto de la

actuación sobre los Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico y Etnológico, firmado por técnico con competencia profesional en la materia. Este estudio incluirá entre sus contenidos una evaluación de la afección visual indirecta sobre Yacimiento de Numancia y Campamentos Escipiónicos.

En el caso de que, como resultado de dicho estudio, se identificasen afecciones directas o indirectas de la actuación sobre algún bien declarado de Interés Cultural o Inventariado, este deberá someterse a previa autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

#### *Artículo 8. Condiciones generales de los espacios libres públicos. (O)*

Este Proyecto Regional establece las siguientes condiciones generales, de carácter orientativo, para el diseño y ejecución de los espacios libres públicos:

- a) Se procurará una adecuada diversidad en el tratamiento y uso de los espacios libres públicos, integrando áreas arboladas, zonas de descanso, áreas de juego... de modo compatible con los usos de su entorno. Se estudiará la articulación y jerarquía de los distintos espacios libres. Todos los espacios libres deberán garantizar su condición accesible.
- b) Se potenciará el uso y la utilidad real de los espacios libres mediante la adecuación del diseño, procurando su multifuncionalidad y adaptabilidad a las demandas de la población usuaria.
- c) En las áreas ajardinadas se procurará el empleo de arbolado autóctono, integrando en lo posible el arbolado existente. En caso de imposibilidad de conservación de los elementos arbolados, se procurará su trasplante. Será obligatorio conservar los árboles catalogados.
- d) Se aplicarán técnicas que optimicen la conservación de los espacios libres, y en particular de las zonas ajardinadas y plantaciones de árboles, procurando su adecuación a los ciclos naturales de su entorno. Se desarrollará un programa específico de conservación y reposición del arbolado.
- e) Todos los espacios libres contarán con elementos de urbanización que garanticen su uso adecuado y seguro, y en particular contarán con iluminación apropiada, en los aspectos referentes al diseño de luminarias, su ubicación y sus condiciones de iluminación, elementos de señalización e información, y previsión de itinerarios accesibles.
- f) En el diseño de los espacios ajardinados se considerarán criterios de xerojardinería, utilización de especies adaptadas a las características del lugar, preferentemente procedentes de viveros locales, que permitan minimizar el consumo de agua y las necesidades de mantenimiento.
- g) Las plantaciones de arbolado deberán ser irregulares, evitando patrones rectilíneos. Todas las superficies que no sean objeto de ajardinamiento deberán ser sometidas, al menos, a la limpieza de residuos de su superficie y a la plantación con planta forestal.

h) Se implantarán sistemas de riego localizado con adecuada programación, horaria y estacional, que minimice el consumo de agua, empleando agua procedente de la recuperación de pluviales, de proceso o agua bruta no potable.

i) Se minimizará el uso de productos fitosanitarios, procurando para el mantenimiento de las superficies ajardinadas el uso de sistemas blandos, con una mínima incidencia sobre los elementos vegetales y los usuarios de los espacios libres.

#### *Artículo 9. Condiciones generales para los espacios libres privados. (O).*

Los espacios de la parcela no ocupados por la edificación tendrán la consideración de espacios libres privados, debiendo recibir un tratamiento ajardinado en al menos el porcentaje de su superficie indicado para su ordenanza de aplicación, y aplicando las siguientes condiciones:

a) Contarán al menos con un árbol por cada 150 m<sup>2</sup> construidos; en parcelas de uso predominante industrial se ubicarán de forma que contribuyan a la integración de las edificaciones en el entorno, actuando como elementos de transición con el medio rústico; en las demás parcelas se recomienda acometer un diseño conjunto de la edificación y los espacios libres privados que garantice la integración de ambos elementos.

b) En su tratamiento se procurará combinar especies vegetales de distinto porte pero compatibles. El ajardinamiento se realizará preferentemente con especies autóctonas que minimicen el mantenimiento y el riego, desaconsejándose la plantación de extensiones continuas de césped. Cuando en la parcela existan elementos vegetales de interés, se procurará su conservación, o de ser imposible, su traslado dentro de la misma parcela.

c) La dotación de arbolado en el interior de la parcela se podrá reemplazar, en parcelas de uso predominante industrial, por una plantación arbustiva en la banda perimetral de la finca destinada a mitigar el posible impacto visual y/o acústico de los usos previstos.

#### *Artículo 10. Condiciones generales para el viario público. (O).*

1. Los planos del Proyecto Regional establecen la organización funcional de la sección viaria, diferenciando las áreas destinadas a calzada, acera, aparcamientos (grafiados individualmente), zonas ajardinadas y carril bici. Las secciones son orientativas, pudiendo ser adaptadas mediante proyectos de urbanización, sin disminuir el porcentaje de la sección destinado a la movilidad no motorizada ni reducir el número de plazas de estacionamiento en más de un 10%.

2. El Proyecto Regional establece asimismo, de forma vinculada al viario, los espacios libres y las dotaciones públicas, un esquema de recorridos ciclistas en el ámbito, que podrá ser modificado en su trazado y extendido garantizando la continuidad y conectividad del sistema.

## Artículo 11. Calificación urbanística. Ordenanzas de edificación.

### 1. Ordenanza Dotacional 01 – Cúpula de la Energía.

#### a) Condiciones de uso:

- 1.º Uso predominante: dotacional institucional.
- 2.º Usos compatibles: dotacional en sus categorías docente e investigación, empresarial, social-asistencial y cultural; terciario en sus categorías de oficinas, comercio, hostelería; residencial, exclusivamente vinculado a la vigilancia de la instalación; infraestructuras; servicios urbanos; espacio libre privado.
- 3.º Usos prohibidos: todos los demás.

#### b) Condiciones de parcela:

- 1.º Parcela mínima: la existente.
- 2.º Parcela mínima a efectos de segregación: 2.000 m<sup>2</sup>.

#### c) Condiciones de edificación:

- 1.º Tipología: edificación abierta.
- 2.º Retranqueo mínimo a lindero frontal: 2,5 m.
- 3.º Altura máxima de la edificación: la altura total máxima medida desde el nivel superior del forjado de planta baja será de 16 metros; no obstante se admite que la altura sea libre hasta una superficie máxima de 1.300 m<sup>2</sup> de ocupación en planta.
- 4.º Edificabilidad máxima: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5.º El espacio no edificado de la parcela podrá pavimentarse hasta en un 30% de su superficie, debiendo recibir el resto tratamiento ajardinado.

### 2. Ordenanza Dotacional General.

#### a) Condiciones de uso:

- 1.º Uso predominante: dotacional, en cualquiera de sus categorías.
- 2.º Usos compatibles: dotacional, en cualquiera de sus categorías (salvo la predominante); terciario en sus categorías de oficinas, comercio y hostelería; residencial exclusivamente vinculado a la vigilancia de la instalación; infraestructuras; servicios urbanos; espacio libre privado.
- 3.º Usos prohibidos: todos los demás.

#### b) Condiciones de parcela:

- 1.º Parcela mínima: la existente.
- 2.º Parcela mínima a efectos de segregación: 2.000 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación:

1.ª Tipología: edificación abierta.

2.ª Altura máxima de la edificación: 16 metros.

3.ª Edificabilidad máxima: La indicada en la ficha de cada parcela o en su defecto 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; para las dotaciones públicas esta edificabilidad es una referencia para determinar el máximo volumen edificable, y no computa a efectos del aprovechamiento lucrativo.

4.ª El espacio no edificado de la parcela podrá pavimentarse hasta en un 30% de su superficie, debiendo recibir el resto tratamiento ajardinado. Esta condición podrá eximirse justificadamente, por las condiciones y requerimientos singulares de la implantación dotacional, previo informe del Consorcio.

### 3. Ordenanza Terciario Productivo.

a) Condiciones de uso:

1.ª Uso predominante: terciario de oficinas, industrial productivo, dotacional docente-investigación o dotacional empresarial.

2.ª Usos compatibles: dotacional en sus categorías docente e investigación, empresarial, social-asistencial y cultural; terciario comercial y hostelero; industrial no productivo; residencial, exclusivamente vinculado a la vigilancia de la instalación; infraestructuras; servicios urbanos; espacio libre privado.

3.ª Usos prohibidos: todos los demás.

b) Condiciones de parcela:

1.ª Parcela mínima: la existente; se permite la agregación.

2.ª Parcela mínima a efectos de segregación: 4.000 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación:

1.ª Tipología: edificación abierta.

2.ª Altura máxima de la edificación: B+III (16 metros).

3.ª Ocupación máxima: 65%.

4.ª Edificabilidad máxima: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5.ª El espacio no edificado de la parcela podrá pavimentarse hasta en un 15% de su superficie, debiendo recibir el resto tratamiento ajardinado.

### 4. Ordenanza Industrial.

a) Condiciones de uso:

1.ª Uso predominante: industrial, en todas sus categorías.

2.ª Usos compatibles: dotacional en todas sus categorías; terciario de oficinas, comercial y hostelero; residencial, exclusivamente vinculado a la vigilancia de la instalación; infraestructuras; servicios urbanos; espacio libre privado.

3.ª Usos prohibidos: todos los demás.

b) Condiciones de parcela:

1.ª Parcela mínima: la existente; se permite la agregación.

2.ª Parcela mínima a efectos de segregación: 1.000 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación:

1.ª Tipología: edificación aislada o pareada.

2.ª Retranqueos: para parcelas > 10.000 m<sup>2</sup>, 15 m a viario público y 7,5 m al resto de lindes; para las demás parcelas, 10 m a viario público y 5 m al resto de lindes; la tipología pareada queda exenta de retranqueo en el lindero adosado, previo acuerdo de los titulares de las parcelas afectadas e inscripción registral de dicha condición. En el caso de parcelas recayentes a más de un viario público, el retranqueo mayor a viario solo será exigible en uno de los frentes, debiendo el resto satisfacer el retranqueo a lindes.

3.ª Altura máxima de la edificación: 18 m, pudiendo superarse por necesidades del sistema productivo, con los límites derivados de la normativa en materia de aviación civil.

4.ª Edificabilidad máxima: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5.ª El espacio no edificado de la parcela podrá pavimentarse hasta en un 50% de su superficie, debiendo recibir el resto tratamiento ajardinado.

## 5. Ordenanza Espacio Libre Público.

a) Condiciones de uso:

1.ª Uso predominante: espacio libre público.

2.ª Usos compatibles: dotacional deportivo y recreativo, servicios urbanos, Infraestructuras.

3.ª Usos prohibidos: todos los demás.

b) Condiciones de parcela:

– Parcela mínima: la existente.

c) Condiciones de edificación:

1.ª No se permiten edificaciones, salvo de carácter aislado con ocupación máxima de 5%, destinadas a usos complementarios del espacio libre.

2.ª Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.ª Altura máxima: B (4,5 m).

## 6. Ordenanza Vías Públicas.

### a) Condiciones de uso:

- 1.ª Uso predominante: vías públicas.
- 2.ª Usos compatibles: servicios urbanos, infraestructuras.
- 3.ª Usos prohibidos: todos los demás.

### b) Condiciones de edificación:

- 1.ª En las áreas calificadas como viario se permite la ejecución de construcciones destinadas a aparcamiento público, sin limitación de superficie, siempre que se garantice el mantenimiento de la dotación mínima definida en este Proyecto Regional.
- 2.ª Adicionalmente, se podrá autorizar la instalación de construcciones vinculadas a infraestructuras o a la prestación de servicios tales como cabinas de control de acceso, quioscos, puestos de información..., previa autorización por parte del Consorcio, garantizando en todo caso el mantenimiento de los itinerarios peatonales accesibles.

## 7. Ordenanza Servicios Urbanos.

### a) Condiciones de uso:

- 1.ª Uso predominante: servicios urbanos.
- 2.ª Usos compatibles: infraestructuras, espacios libres.
- 3.ª Usos prohibidos: todos los demás.

### b) Condiciones particulares:

- 1.ª La ordenanza de servicios urbanos tiene por objeto prever la ubicación de instalaciones pertenecientes a alguna de las redes de servicios existentes que por su carácter, volumen o condiciones de acceso y seguridad no resultan compatibles con la calificación de espacios libres públicos o vías públicas, tales como depósitos de agua o grupos de bombeo.
- 2.ª En las parcelas destinadas a servicios urbanos se aplicarán las mismas condiciones de edificación y tratamiento de la parcela que en los espacios libres públicos, debiendo contar con tratamiento ajardinado en al menos un 50 % de la superficie no ocupada; los depósitos y elementos propios de la red de servicios urbanos quedan exentos del cómputo de edificabilidad y ocupación.

### *Artículo 12. Condiciones particulares de implantación en la parcela. (B).*

Además de las condiciones generales de edificación y de las condiciones particulares derivadas de cada ordenanza de edificación, se establecen para determinadas parcelas limitaciones



adicionales en relación a la ocupación y volumen de la edificación y otros elementos. Dichas condiciones, derivadas del cumplimiento de limitaciones de carácter sectorial y de la integración de las redes de servicios existentes, se detallan en las fichas particulares de cada parcela. En particular:

a) El aeródromo civil de Garray impone limitaciones de altura en relación con los conos de aproximación y despegue de sus pistas (grafiados en los planos de información), que han sido tenidas en cuenta en la ordenación detallada de las parcelas afectadas. En todas las parcelas incluidas dentro de la proyección de los conos de aproximación del aeródromo, que han sido expresamente identificadas en sus correspondientes fichas particulares, se deberá contrastar que ningún elemento, arquitectónico o de cualquier otro tipo (depósitos, antenas...), interfiere sobre los citados conos.

Cuando se prevean en las parcelas instalaciones que superen la altura máxima permitida en cada ordenanza, se deberá justificar expresamente la no afección así como solicitar informe específico al respecto a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). A tal efecto, el Proyecto Regional incluye, a título informativo, un plano PI-04 que recoge las afecciones aeronáuticas vigentes a fecha de aprobación del instrumento de ordenación del territorio.

Con independencia de lo indicado anteriormente, la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

b) La preexistencia de redes de servicios urbanos tales como la de evacuación de pluviales o distribución de agua bruta introduce limitaciones a la posibilidad de ocupación del espacio bajo rasante en algunas parcelas del ámbito.

c) Se establece una reserva temporal de uso para algunas parcelas calificadas como industriales, en las que está prevista la futura ubicación del centro de aspiración de la red de recogida neumática de basuras. Dicho condicionado se mantendrá exclusivamente hasta la definición final de la implantación y entidad de dicha instalación.

### *Artículo 13. Instrumentos de desarrollo. (B).*

Este Proyecto Regional establece las determinaciones urbanísticas completas dentro de su ámbito, no siendo necesario ningún instrumento de planeamiento de desarrollo. No obstante se podrá autorizar, previo acuerdo del Consorcio, la modificación o precisión de las condiciones de ordenación detallada establecidas por este Proyecto Regional a través de los instrumentos previstos a tal fin por la legislación vigente en materia de urbanismo, y en particular:

a) Estudios de Detalle: podrán modificar puntualmente las condiciones tipológicas y formales definidas en las ordenanzas de aplicación para cada ámbito de calificación,

permaneciendo invariable su edificabilidad y condiciones de ocupación máxima de la parcela.

b) Planes Especiales: podrán promoverse a fin de resolver situaciones de singular complejidad urbanística, respetando los objetivos, criterios y condiciones de este Proyecto Regional y las determinaciones de ordenación general del planeamiento urbanístico de Garray. En particular, se consideran ámbitos cuya ordenación puede precisar un Plan Especial:

1.º Ámbito de suelo rústico con protección cultural, destinado al establecimiento de condiciones particulares de protección de los bienes arqueológicos inventariados y a la mejora de su integración dentro del conjunto de la actuación.

2.º Ámbitos dotacionales, destinado a precisar las condiciones de implantación de nuevas dotaciones, públicas o privadas, y su régimen de compatibilidad de usos para su adecuación a las demandas existentes o previstas.

## CAPÍTULO IV

### Condiciones de urbanización

#### *Artículo 14. Condiciones generales para la urbanización. (O).*

Este Proyecto Regional incluye entre sus objetivos el cumplimiento de las siguientes pautas para la ejecución de la urbanización:

- a) Máximo respeto al medio ambiente y mínima incidencia paisajística, tanto de la urbanización como de la edificación.
- b) Mantenimiento del arbolado existente, en especial del catalogado específicamente por su gran interés y el de las áreas destinadas a espacios libres.
- c) Máxima calidad arquitectónica.
- d) Aprovechamiento de los recursos energéticos renovables y autóctonos.
- e) En cuanto a los espacios libres públicos:
  - 1.ª Estarán orientados a la conservación y protección de las zonas verdes, articulando un sistema global, sin perjuicio de la reserva de zonas destinadas a actividades infantiles, donde las actividades lúdicas infantiles serán compatibles.
  - 2.ª Para el arbolado que se plante en zonas arboladas se utilizarán las especies recomendadas en el Estudio de Impacto Ambiental.
- f) En cuanto a los viales públicos:
  - 1.ª En el vial estructurante, entre los ejes 8 y 9, por su particular condición funcional como variante de población, está justificado un tratamiento de servicios y acabado material de la urbanización diferente del resto de viarios urbanos del ámbito.
  - 2.ª En los ejes 8 y 9 del vial estructurante, se debe respetar el gálibo de la servidumbre del aeródromo, tanto con las farolas como con la altura del arbolado, debiendo talarse los árboles a lo largo de su vida para no superar la cota de los planos de aproximación.
  - 3.ª Los viales de acceso a las zonas industriales, salvo en la AAU-1, tendrán calzadas de aglomerado, aceras de hormigón rayado y carril-bici de hormigón de color verde.
  - 4.ª Los demás viales tendrán calzadas de hormigón con andesita, aceras de hormigón andesítico decapado y carril-bici de hormigón color verde.
  - 5.ª Los aparcamientos en los ejes 8, 9 y 15 se ejecutarán sobre celosías de hormigón con tierra vegetal y sembrado.
  - 6.ª Los aparcamientos subterráneos serán de carácter público. Podrán ser cubiertos o a la intemperie, con el único requisito de controlar su impacto visual, procurando que no sean visibles desde la parte sur del ámbito, salvo en aquellos puntos en que sea imprescindible a causa de las vías de evacuación.

7.ª Para los báculos de las farolas de la zona empresarial se emplearán materiales que garanticen su integración en el entorno, mínimo consumo posible y, en lo posible, con suministro de energía proveniente de módulos fotovoltaicos.

g) En cuanto a los servicios urbanos:

1.ª Se podrán modificar los trazados previstos para las redes de servicio, siempre que no supongan un incremento de su impacto ambiental.

2.ª Los centros de transformación del Parque Empresarial serán enterrados, permitiéndose sobre rasante en la zona industrial.

3.ª Las acometidas de aguas fecales y pluviales deberán contar con una arqueta toma muestras en viario público a fin de controlar los parámetros de vertido.

4.ª Las tapas de las arquetas deberán reproducir el logotipo del Proyecto Regional, salvo las que sean propiedad de compañías suministradoras.

h) En cuanto a las parcelas privadas:

1.ª Los elementos destinados al tránsito rodado dentro de cada parcela deberán respetar la tipología y acabados de los viales de su entorno.

2.ª Los restos de viales y servicios no considerados en la ordenación y situados en parcelas privadas, podrán ser reutilizados por sus propietarios.

3.ª Algunas parcelas estarán sujetas a servidumbres de paso de canalizaciones o colectores; se permitirá su alteración, a costa del propietario, previa aprobación por el Consorcio del proyecto correspondiente.

#### *Artículo 15. Condiciones particulares para la urbanización. (O).*

Las condiciones técnicas y especificaciones constructivas necesarias para la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del Proyecto Regional, incluyendo aquellos elementos de instalaciones o infraestructuras básicas a completar, externas al suelo urbano, se desarrollan con carácter indicativo en el Anexo 6, donde se detalla tanto el alcance y condiciones materiales que deben regir las actuaciones aisladas de urbanización, como las correspondientes a actuaciones complementarias de remate de viarios e infraestructuras ya concluidas. Dichas condiciones podrán ser adaptadas y actualizadas por los correspondientes Proyectos de Urbanización que planifiquen la ejecución material de las obras.

#### *Artículo 16. Condiciones de vertido en aguas residuales. (B).*

Se establecen las siguientes condiciones para el control de vertidos a la red de saneamiento:

a) Se prohíbe la descarga o depósito al sistema de saneamiento de cualquier agua residual que contenga:

1.º Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a la red de saneamiento y depuración.

2.º Desechos sólidos o viscosos que puedan obstruir el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

3.º Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en la EDAR.

4.º Residuos que provoquen corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración o que puedan reaccionar con el agua formando productos corrosivos.

5.º Desechos radioactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan dañar las instalaciones y/o poner en peligro al personal de mantenimiento.

6.º Líquidos, sólidos o gases malolientes o nocivos, que por sí solos o en interacción con otros, puedan crear una molestia pública o peligro para el personal de mantenimiento.

7.º Los siguientes materiales: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnaza, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, trozos de piedras o de mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones.

8.º Sustancias potencialmente productoras de los siguientes gases en puntos próximos al de descarga del vertido, en concentraciones iguales o superiores a las siguientes:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

b) Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

<i>Parámetro</i>	<i>Concentración</i>	<i>Unidad</i>
DBO <sub>5</sub>	400	mg/l
PH	6-9,5	-
Temperatura	50	°C
Sólidos en suspensión (partículas o decantables 0,2 micras)	500	mg/l
Aceites y grasas	100	mg/l
Arsénico	1-2	mg/l
Plomo	1-2	mg/l
Cromo Total	3	mg/l
Cromo hexavalente	1	mg/l
Cobre	3	mg/l
Zinc	5	mg/l
Níquel	5	mg/l
Mercurio	0002	mg/l
Cadmio	1	mg/l
Hierro	50	mg/l
Boro	4	mg/l
Cianuros	3	mg/l
Sulfuros	5	mg/l
Fenoles totales	10	mg/l

c) Será necesario un tratamiento previo al vertido a la red de saneamiento:

1.º Cuando los parámetros de vertido no cumplan las condiciones señaladas en el apartado anterior

2.º Cuando el vertido incluya alguno de los siguientes productos:

- Lodos de la fabricación de cemento u hormigón (y sus productos derivados).
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Limpiadores en seco conteniendo halógeno.
- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.
- Materias colorantes.
- Restos de tintas de imprentas.
- Residuos de colas y artículos de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones, con o sin mezclas específicas de proceso.
- Lodo de lavandería o de teñido textil.
- Restos de productos químicos de laboratorio.
- Combustibles sucios (carburante, sucio).
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fábricas de gas.

- Materias frigoríficas (hidrocarburo de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (tetra).
- Tricloroetano.
- Triclorotileno (tri).
- Óxido de zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI, cromo III, cobre, zinc, níquel o cadmio.
- Sales de bario, de cobre, de curtir o de baño de temple conteniendo cianuro, y sus residuos.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías, lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalino (lejía sucia).
- Concentrados conteniendo cromo VI o cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI o cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Micelios de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).
- Aceite viejo (mineral).

d) Las actividades que no cumplan las normas anteriores deberán contar con una instalación de pretratamiento de vertidos, con proyecto autorizado por el Consorcio, siendo responsabilidad del usuario su construcción, explotación y mantenimiento. Podrá exigirse la instalación de medidores de caudal de vertidos, en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

## CAPÍTULO V

### Condiciones de gestión

#### *Artículo 17. Instrumentos de gestión. (B).*

1. Este Proyecto Regional determina las actuaciones de gestión urbanística estrictamente necesarias para completar la urbanización del ámbito, que por su condición fáctica de suelo urbano consolidado puede realizarse mediante las actuaciones aisladas de urbanización que se definen en el artículo siguiente y se delimitan en el plano O-05.
2. Una vez aprobado el Proyecto Regional, el Consorcio podrá delimitar nuevas unidades de actuación aislada, para su tramitación conforme a lo dispuesto en la disposición adicional primera del Decreto que aprueba este Proyecto Regional.

#### *Artículo 18. Actuaciones aisladas de urbanización. (O).*

Este Proyecto Regional define y delimita las siguientes unidades de actuación aislada:

a) (Suprimido)

b) Actuación Aislada de Urbanización AAU-02, que engloba desde el PK 0+945 al 1+362 del eje 15 y el eje 50 hasta el PK 0+310, viarios que permiten el acceso a la Cúpula de la Energía (parcela 12-01).

Bajo estos viales se encuentran ejecutados los servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento (aguas residuales y pluviales), calefacción, recogida neumática de residuos y electricidad, siendo necesario para concluir la urbanización completar la red de riego, ejecutar elementos de pavimentación y acabados viarios, instalar el alumbrado público, e instalar y conectar 2 centros de transformación eléctrica.

c) Actuación Aislada de Urbanización AAU-03, que tiene por objeto completar la urbanización de los viales de distribución de las parcelas de uso industrial productivo situadas al oeste de la Cúpula de la Energía y al sur del vial estructurante del ámbito, permitiendo el acceso a las parcelas 08-01, 09-01, 09-02, 10-01 y 10-02. Engloba desde el PK 0+500 al 0+945 del eje 15 y los ejes 17 y 18 completos.

Bajo estos viales se encuentran ejecutados los servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento (aguas residuales y pluviales), calefacción, recogida neumática de residuos y electricidad, siendo necesario para concluir la urbanización ejecutar elementos de pavimentación y acabados viarios, instalar el alumbrado público, e instalar y conectar 1 centro de transformación eléctrica.

Se incluye asimismo en esta actuación de urbanización la ejecución material del Espacio Libre Público ELP-13 y de la playa de estacionamiento de vehículos pesados localizadas frente a las parcelas 09-01 y 10-01.

d) (Suprimido)

e) Actuación Aislada de Urbanización AAU-05, que tiene por objeto completar la urbanización del vial estructurantes este-oeste del ámbito en el tramo comprendido



entre las dos rotondas del anteriormente denominado Sector 1, englobando desde el PK 0+000 al 0+500 del eje 15 y los ejes 14 y 44 en su integridad.

Bajo estos viales se encuentran ejecutados los servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento (aguas residuales y pluviales), calefacción, recogida neumática de residuos y electricidad, siendo necesario para concluir la urbanización completar la red de riego, ejecutar elementos de pavimentación y acabados viarios, instalar el alumbrado público, e instalar y conectar 7 centros de transformación eléctrica.

f) Actuación Aislada de Urbanización AAU-06, cuyo objeto es la terminación y reordenación del vial más occidental y paralelo al aparcamiento de camiones del antiguo sector-2 (eje 54), teniendo por objeto la reordenación del vial de acceso al área industrial del Parque Empresarial desde la carretera CL-801, incluyendo el ajuste de sus redes y distribución del sistema de aparcamiento previsto a fin de mejorar el acceso y gestión de la movilidad interior.

#### *Artículo 19. Parcelaciones urbanísticas. (B).*

1. El Proyecto Regional establece la parcelación urbanística final dentro de su ámbito, que constituirá la referencia para la aplicación de las condiciones de ordenación. La geometría, superficie, uso y otras condiciones de ordenación de cada parcela se refleja en los planos de ordenación y en las fichas particularizadas de cada parcela.

2. Una vez aprobado el Proyecto Regional, el Ayuntamiento podrá autorizar la agregación y segregación de las parcelas iniciales de acuerdo a las condiciones particulares de cada una de las ordenanzas de aplicación.

#### *Artículo 20. Ajuste de las determinaciones urbanísticas en los proyectos ejecutivos. (B).*

Este Proyecto Regional establece las determinaciones urbanísticas completas de su ámbito, tanto de ordenación general como de ordenación detallada, representadas gráficamente en escalas de 1:5.000 a 1:2.000. Los proyectos de urbanización y edificación podrán, de forma justificada y previa autorización del Consorcio, ajustar las determinaciones gráficas del Proyecto Regional a la realidad material de los terrenos. A tal efecto, se establecen las siguientes tolerancias gráficas y criterios de interpretación de las determinaciones de este Proyecto Regional:

- a) Los proyectos de urbanización podrán ajustar las alineaciones que delimitan los viales, modificando la sección grafiada en los planos de ordenación hasta un 10%.
- b) La delimitación de parcelas y elementos de la estructura viaria podrá ajustarse, sin limitaciones, a la realidad material de la urbanización ejecutada.
- c) El trazado de las redes de infraestructuras externas al ámbito tiene carácter indicativo, debiendo ajustarse a los correspondientes proyectos técnicos ejecutados o aprobados.

<<<< >>>>