

## ZONA N° 7.2 “SUELO URBANO INDUSTRIAL ORDENADO”

### IV. DETERMINACIONES PARTICULARES

#### . IDENTIFICACION.

- La zona n° 7.2 está constituida por Suelos Urbanos No Consolidados de uso industrial-terciario e industrial bodeguero.
- Dos Unidades de Ejecución, U.E-32 y UE-33.

#### . DESCRIPCION.

- Son Suelos Urbanos No Consolidados de Uso Industrial-Terciario, situados en la parte Norte de la Ciudad al otro lado del Río Tirón, Unidad de U.E-32, situada en torno al ferrocarril y el río.
- La Unidad UE-33, es una unidad de ejecución que contiene suelos de la Bodega Paternina y que se incorporan al desarrollo urbano en continuidad con las instalaciones existentes consolidadas ppor el Plan. Tiene adscritos 2.000 m2 de Sistema General .

### A. NORMAS DE CALIDAD

#### A.1. Equipamientos, cesiones y servicios:

##### Para la UE-32

1. En la U.E-32, en la zona susceptible de edificar, se preverá la plantación de al menos el 10% de su superficie de arbolado. Preverá la creación de al menos 2 paseos de carácter público desde el vial hacia la zona del río de al menos 8 m. de ancho.
2. Cesión de Zonas Verdes señalada en los planos de Ordenación en el entorno del Ferrocarril. En estas zonas podrán ubicarse usos de carácter público e infraestructuras y servicios.

##### Para la UE-33

1. En la U.E-33, cesión y urbanización de las Zonas Verdes y recorridos peatonales señalada en los planos de Ordenación, en las Avdas. de Santo Domingo de la Calzada y San Millán de la Cogolla. En estas zonas podrán ubicarse usos de carácter público e infraestructuras y servicios.

#### A.2. Calidad Constructiva Urbana.

1. Las conexiones señaladas en los puntos anteriores, entre el vial al que de frente la Unidad y el río, tendrán un tratamiento de pavimento blando, alumbrado y plantación de arbolado, para la UE-32. Para la UE-33, los recorridos peatonales se realizarán conforme a los criterios de urbanización de la Avda. de Santo Domingo de la Calzada, y serán de pavimento dyçuro, baldosa o similar, con arbolado en la Avda. de San Millán de la Cogolla.

### B. NORMAS DE DISEÑO

#### B.1. Alineaciones:

- Todas las nuevas edificaciones que se construyan dentro de las parcelas, se retranquearán una distancia mínima de 5 metros de la alineación exterior de la parcela. Dicha zona tendrá la consideración de espacio libre privado y se dispondrá en toda su longitud de plantación de arbolado.
- Las edificaciones de nueva construcción, deberán retranquearse cinco metros de las líneas de lindero con otras parcelas.
- En la Unidad UE-33, la separación de las nuevas edificaciones en su lindero con la Urbanización “Costa del Vino”, las edificaciones se situarán al menos a 10 metros del lindero de la citada urbanización.

#### B.2. Cerramientos:

- Los cerramientos entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 m. pudiendo suprimirse en el caso de uso común previo acuerdo con los colindantes.
- Los cerramientos a calle tendrán una altura máxima de 1,75 m. debiendo ser de material transparente, tela metálica, o cierre vegetal sobre zócalo de fábrica de 0,80 m. de altura.

#### B.3. Ocupación máxima de suelo:

##### Para la UE-32

1. En la U.E-32 la ocupación de suelo no podrá superar el 60% de la parcela Neta Resultante.
2. No se permitirán segregaciones de fincas cuya resultante no cumpla con lo citado anteriormente.

##### Para la UE-33

1. En la U.E-33 la ocupación de suelo no podrá superar el 80% de la parcela Neta Resultante, considerando como parcela Resultante, la totalidad de los suelos comprendidos por los suelos ocupados por las actuales instalaciones de Paternina (consolidados) y los resultantes de la ejecución de la Unidad UE-33.
2. No se permitirán segregaciones de la finca Resultante.
3. No podrán construirse ni ocuparse con edificaciones el “vial” interior de la Unidad de conformidad con lo señalado en los planos de ordenación.

#### B.4. Alturas de la edificación:

##### Para la UE-32

1. En la U.E-32 las alturas máximas serán el equivalente a B+3 y/o 13 metros.

##### Para la UE-33

1. La altura de las edificaciones de nueva construcción no será superior a los 7,5 m., medido

en la vertical del punto medio de la fachada hasta el nivel inferior del forjado de cubierta o hasta el nivel del punto inferior de los faldones en el caso de cubiertas de tipo industrial. En cualquier caso, previa justificación, se admitirá mayor altura para edificios cuyos procesos industriales lo necesiten.

**B.5. Sótanos y semisótanos:**

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos dentro de las líneas de máxima edificación. En las parcelas de uso bodeguero, el sótano y semisótano se podrá extender en la totalidad de la parcela. Los sótanos y en especial los destinados a bodegas no computarán como volumen edificable. En el resto de casos no podrán ser utilizados como locales de trabajo.

**B.6. Volumen constructivo:**

- Será el resultante de la ocupación máxima de la parcela por la altura de la edificación. Podrán construirse, entreplantas dentro del volumen máximo, hasta un máximo de 1/3 de la superficie total ocupada en planta baja.

**B.7. Regulación de usos:**

- Los distintos tipos de usos, su regulación, compatibilidad, etc, se determinan en los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales, así como en la correspondiente reglamentación de Actividades Clasificadas, y disposiciones sobre vertidos a colectores, acequias, cauces fluviales, etc....

**B.8. Viviendas:**

- Se permite la construcción de viviendas vinculadas a uso y explotación de la actividad industrial. La superficie máxima construida será de 250 m<sup>2</sup> construidos.

**B.9. Condiciones estéticas:**

- La composición será libre, pero estará de acuerdo con la dignidad del conjunto industrial.
- Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos laterales deberán dedicarse a zonas verdes y aparcamientos y su cuidado correrá a cargo del propietario de la parcela.

**B.10. Parcela mínima:**

- La parcela mínima, para la UE-32, será de 2000 m<sup>2</sup>

**C. NORMAS DE ACTUACION**

- U.E-32 y UE-33. Sistema de Actuación: Compensación.
- Régimen de plazos de la U.E-32 y UE-33:  
Se estará a lo determinado por el Art. 15.4 de las Normas Generales.
- Régimen de modificación de usos para Zona nº 7.2 :  
Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II de las Normas Generales.