

En su interior, el edificio ha perdido casi la totalidad de sus cubiertas. La cábecera, de planta cuadrada, queda diferenciada de la nave por medio de un arco. Este espacio se cubría con una interesante cúpula; de la que tan sólo se conservan las pechinas que la sustentaban, decoradas con medallones de escayola.

El acceso se realiza a través del mencionado porche, que presenta tres frentes abiertos con arcos de medio punto. En el conjunto han desaparecido la totalidad de sus revestimientos. No obstante, destacan los sillares de piedra como base de la cimentación, así como las pilastras y los arcos de ladrillo con hiladas horizontales que forman cajones de mampostería.

## AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.

### ANUNCIO. (PP. 1089/95).

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Málaga en sesión ordinaria celebrada el 25 de noviembre de 1994, se ha adoptado el siguiente acuerdo:

"El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció la Propuesta del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, de fecha 21 de noviembre de 1994, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Se dió cuenta de expediente relativo a modificación de elementos del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-CA.5 "Parque Tecnológico" y Plan Especial de Ordenación de la zona de reserva del citado Plan Parcial, promovidos por D. Felipe Romera Lubias e/r de Parque Tecnológico de Andalucía S.A., que recibió la aprobación provisional en sesión municipal celebrada el día 29 de julio de 1994.

Resulta esencialmente de las actuaciones posteriores habidas, que con fecha 26 de septiembre de 1994 se remitió el expediente a la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que recepcionó con la misma fecha el expediente de referencia, para ser sometido a informe no vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y que en el día actual no se ha recibido, ni se tiene conocimiento de la emisión del citado informe, por lo que habiéndose superado notablemente el plazo de un mes legalmente establecido para su cumplimentación, de conformidad con el art. 116. c) del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, se entiende emitido favorablemente.

A la vista de cuanto antecede, el Consejo, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, propuso al Excmo. Ayuntamiento Pleno, adopte los siguientes acuerdos:

1º.- A tenor de lo dispuesto en el art. 116 c) del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, aprobar definitivamente la modificación de elementos del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-CA.5 "Parque Tecnológico" y Plan Especial de Ordenación de la zona de reserva del citado Plan Parcial, conforme a la documentación que recibió la aprobación provisional.

2º.- Disponer la publicación del presente acuerdo en el BOJA en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 124.1 del citado texto legal, significándose al promotor que el mismo no adquirirá vigencia hasta entonces según dispone el art. 131 del mismo.

Respecto a este Propuesta, consta el informe del Sr. Secretario General, acerca del procedimiento jurídico formal seguido.

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los Sres. miembros de la Corporación asistentes a la votación del presente punto y con el quórum suficiente, acordó prestar su aprobación a la Propuesta cuyo texto ha sido transcrito.

Lo que se hace público para general conocimiento significándose que contra la Resolución transcrita, acto que es definitivo en vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la presente publicación, conforme a lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción, y sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Asimismo, se le advierte de la necesidad de comunicar previamente tal interposición, requerida en el artículo 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Las Ordenanzas reguladoras del citado expediente son las que se adjuntan.

Málaga, 10 de enero de 1995.- El Alcalde-Presidente del Consejo de Administración de la Gerencia, P.D. La Teniente-Alcalde Delegada de Urbanismo, Vivienda y Obras, Asunción García Agulló Orduña.

### TÍTULO 1º.- AMBITO, VIGENCIA Y MODIFICACIONES

#### Artículo 1.- Ambito de aplicación.

La presente normativa será de aplicación obligatoria en la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector de Suelo Urbanizable Programado SUP-CA-5 "Parque Tecnológico de Andalucía" situado en el municipio de Málaga, cuya delimitación se describe en el plano P.1 del presente Plan Parcial.

#### Artículo 2.- Vigencia y ejecutividad.

El periodo de vigencia del Plan Parcial será indefinido en tanto no se acuerde su modificación general y se cumpla el Plan de Etapas que se prescribe.

#### Artículo 3.- Modificaciones.

Este Plan Parcial puede estar sujeto a nuevas modificaciones, tramitadas a todos los efectos como el propio Plan Parcial en las siguientes circunstancias:

##### 3.1.- Modificación general.

En el caso del cambio del destino y uso de los terrenos, por otro de cualquier índole distinto al de Investigación y Desarrollo propio del Parque Tecnológico, en cualquier momento que por las Administraciones responsables del Parque se decida por un cambio de las previsiones y programación actuales, por indicios constatados de nuevas demandas, ó en cualquier caso cuando el Plan de Etapas previsto pierda su vigencia.

Dicha modificación llevará aparejada la correspondiente y previa Modificación de Elementos del Plan General, que podrá optar por cualquiera de las Clasificaciones de Suelo; y por cualquiera de los usos globales y Sistemas previsto en el Plan General, así como por la modificación de aprovechamiento, que no altere en forma sustancial la estructura general del territorio del Término municipal y en especial la del núcleo de Campanillas en su normal desenvolvimiento y crecimiento.

##### 3.2.- Ampliación.

Será objeto de Modificación: el Plan Parcial, mediante la Modificación previa del Plan General que dote a los suelos de la clasificación de urbanizable programado, cuando se requiera su ampliación con terrenos colindantes, siempre que ésta no sea la mínima procedente de una corrección de límites.

##### 3.3.- Modificaciones puntuales.

Serán necesarias modificaciones puntuales del Plan Parcial, que no impliquen modificaciones previas del P.G.O.U., cuando existan las siguientes circunstancias:

- 3.3.1.- Cambios sustanciales en la zonificación.
- 3.3.2.- Redistribución de edificabilidades netas de las parcelas, sin aumentar el aprovechamiento general del Sector.
- 3.3.3.- Alteración sustancial de la red viaria.
- 3.3.4.- Cambios en las ordenanzas de ordenación, edificación o usos, siempre que, en este último caso no se altere el uso dominante.

### TÍTULO 2º.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

#### Artículo 4.- Desarrollo.

Para ejecutar este Plan Parcial, se constituyó la Junta de Compensación y se aprobó el Proyecto de Compensación, acompañándose a esta modificación el de la zona de reserva, y los de Urbanización de las diversas fases o de la totalidad del sector.

#### Artículo 5.- Proyectos de Urbanización.

5.1.- Corresponde a los Proyectos de Urbanización el desarrollo de todas las determinaciones técnicas precisas para la realización de las obras de urbanización que parcial o íntegramente supongan lo siguiente:

- Adaptación de la topografía, mediante movimiento de tierras, con el fin de conseguir plataformas de suelo aptas para la urbanización viaria, instalación de infraestructuras y servicios técnicos, así como preparar las parcelas edificables para su promoción.

- Ejecución del Sistema de infraestructuras incluso acometidas a las redes de nivel superior y edificaciones auxiliares que precisen.

- Ejecución del Sistema viario, tanto de la red principal, como de la secundaria, incluyendo las conexiones con el exterior.

- Ejecución del Sistema de zonas verdes en su integridad, así como de la zona Deportiva con sus instalaciones y edificaciones anejas.

5.2.- A tales efectos los trazados y características de las redes descritas en el Plan Parcial son indicativas, pudiéndose proponer, debidamente justificados, planteamientos alternativos de las redes de infraestructura. Así mismo podrá ajustarse la red viaria para su adaptación de detalle al terreno.

5.3.- Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir las condiciones impuestas por la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Málaga.

Para el inicio de las obras será necesario el otorgamiento de licencia de obras de urbanización.

#### Artículo 6.- Plan Especial de Reforma Interior. Estudios de Detalle.

En el sector ámbito de este Plan Parcial, deberán formularse Estudios de Detalle exclusivamente con las siguientes finalidades:

- Modificación muy justificada por la singularidad de lo propuesto de los parámetros de las ordenanzas que no sean los relativos a los índices de edificabilidad y las ocupaciones de las parcelas edificables.

- En los casos que así se impusiera desde la Cédula Urbanística por las especiales condiciones morfológicas y/o topográficas de la parcela.

- La promoción urbanística de las zonas calificadas como Hotelera y Residencial no Permanente (H), exigirá la aprobación previa de Estudio de Detalle, ajustándose al marco previsto en el capítulo 9 de esta Normativa.

- De igual manera se procederá en los casos de todas y cada una de las zonas calificadas como IS (Zona Institucional y de Servicios) y en las zonas de Reserva (R), según lo impuesto en el art. 26.

- Cuando se pretenda completar la red viaria del Parque Tecnológico con vías interiores de servicio, de dominio privado, y siempre que no se considere imprescindible la nueva apertura como de dominio público. En todos los casos se podrá establecer la servidumbre de uso público de la vía.

Cuando sea imprescindible que las vías interiores de servicio sean de dominio público, se estará a lo dispuesto en el art. 3.3.3, teniendo el tratamiento de alteración sustancial de la red viaria y debiendo tramitarse la correspondiente Modificación del Plan Parcial.

Si por las modificaciones que hubiera lugar por su importancia y características, fuera insuficiente la formulación de Estudio de Detalle, se optará por la figura urbanística del Plan Especial de Reforma Interior.

#### Artículo 7.- Parcelaciones.

En desarrollo de este Plan Parcial se tramitarán Proyectos de Parcelación de la totalidad o parte del sector, con el fin de obtener la correspondiente licencia con anterioridad a la de obras.

Los proyectos de parcelación tendrán por finalidad dividir el conjunto del sector o partes del mismo en unidades aptas para la obtención del destino urbanístico de su calificación.

No podrán aprobarse parcelaciones que supongan algún tipo de servidumbre de accesos o acometidas de infraestructura, sin el previo instrumento urbanístico que dote de calificación pública o servidumbre a los terrenos correspondientes.

#### Artículo 8.- Proyectos de Edificación. Estudios Previos.

8.1.- Para la obtención de licencia de obras se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen Local, en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y en el P.G.O.U. de Málaga, debiendo cumplir las solicitudes y proyectos técnicos todos sus requisitos.

8.2.- Los proyectos de edificación contendrán todas las determinaciones técnicas previas para la realización de las obras interiores a las parcelas edificables, incluso acondicionamientos del terreno, ajardinamiento, urbanización interior (incluida señalización de aparcamientos), acometidas a los servicios de infraestructuras generales, publicidad, etc.

8.3.- Como requisito previo a la solicitud de licencia, deberá presentarse un Estudio Previo con el nivel técnico mínimo que defina con suficiencia propuesta para ser valorada desde el punto de vista de las Normas Generales.

### TÍTULO 3º - ORDENANZAS

#### Capítulo 1º.- Criterios de aplicación.

#### Artículo 9.- Aplicación de las normas generales.

Se establecen como normas de aplicación general el contenido del artículo siguiente, las cuales se consideran anteriores a las ordenanzas por cuanto expresan los objetivos básicos de ordenación que inspira este Plan Parcial. Conforme a ellos deberán realizarse las iniciativas de actuaciones urbanísticas del Parque, precediendo en todo caso a los parámetros de las ordenanzas.

Al respecto, podrán autorizarse actuaciones que cumpliendo las Normas Generales, ajusten los parámetros de la ordenanza aplicable a cada zona, procediéndose mediante PERI o Estudio de Detalle a la aplicación de las posibles excepciones propuestas. En dicho documento deberá justificarse la procedencia de la actuación, con los límites previstos en el artículo 6 de esta Normativa.

#### Artículo 10.- Normas Generales.

##### 10.1.- Los requerimientos funcionales particulares.

El funcionamiento de los usos obligatorios en cada parcela necesita del cumplimiento de una serie de condiciones, que resumidamente son:

- Dotación de todos los servicios de las infraestructuras generales.

- Accesibilidad, tanto para el personal y vehículos que deban intervenir en el normal desenvolvimiento de la actividad principal, como para hacer plenamente efectivas las tareas de mantenimiento, reparaciones, seguridad y vigilancia en toda la parcela y en sus construcciones.

- Habitabilidad para el personal y para el conjunto de las actividades desarrolladas en cualquiera de las calificaciones; al respecto, deberán aplicarse los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo, de Actividades Calificadas, las Instrucciones y Normas específicas y las ordenanzas del Plan General de Málaga.

- Suficiencia de la parcela para asegurar los mínimos en cuanto a las superficies construidas, áreas exteriores, accesos, etc. Este requerimiento se expresa mediante el requisito de los mínimos de dimensiones y superficies de las parcelas.

##### 10.2.- La adecuada inserción ambiental según los aspectos siguientes:

- Relaciones con el paisaje, de modo que los volúmenes de la edificación, las alteraciones topográficas por un lado y por otro los aspectos estéticos de formas, texturas y colores, respeten y enriquezcan dicho paisaje, bien mediante la continuidad, bien recurriendo al contraste, pero nunca como consecuencia del descuido. Todos los lugares deberán ser tratados con el debido ornato, evitando las imágenes de marginalidad. Deberán considerarse como excepciones autorizables, las actividades provisionales y rigurosamente instrumentales para la consecución de los urbanísticos del Parque.

- Protección contra la contaminación ambiental. Con carácter general se evitarán fuera de cada parcela los efectos molestos, nocivos, insalubres o peligrosos producidos por las actividades en su interior. Estas prohibiciones afectarán todo tipo de emisiones, incluso las que no tengan tratamiento en la reglamentación vigente, pero que atenten contra el alto nivel de confortabilidad y de inocuidad próxima y lejana que el Parque exige y se le exige.

#### Capítulo 2º.- Zonas Verdes. (V)

##### Artículo 11.- Definición y objetivos.

Constituyen lo que el P.G.O.U. denomina Sistema de Espacios Libres, siendo de aplicación el capítulo 6º del Título 3º de su Normativa.

En el sector se distinguen las siguientes categorías con sus correspondientes objetivos.

##### 11.1.- VF: Verde Forestal.

- Conformación del paisaje rústico de transición fronteriza.

- Control de la erosión y drenaje de aguas pluviales.

- Protección de vistas, ruidos y polución en suspensión atmosférica.

- Albergue de esparcimiento campestre.

- Instalación de viveros y acondicionamiento de áreas para la aclimatación de plantas.

##### 11.2.- VJ: Verde Jardín.

- Conformación de los espacios libres centrales como jardines urbanos con una parte importante de láminas y juegos de agua.

- Soporte de comunicación peatonal alternativa.

- Albergue de ocio.

##### Artículo 12.- Condiciones particulares.

Aparte de las determinaciones incluidas en el Capítulo 3º del título 4º de la Normativa del P.G.O.U., será obligatorio lo siguiente:

12.1.- Las edificaciones habitables tendrán como máximo una planta y 5,00 metros de altura máxima, con una ocupación máxima de 50 m<sup>2</sup>.

12.2.- Rodeando todo el sector podrá disponerse en el seno de esta calificación un vallado del perímetro de todo el Parque, que deberá armonizar con su tratamiento general y guardar el debido ornato tanto hacia el interior, como hacia el exterior del mismo.

**Capítulo 3º.- Red Viaria. (RV).****Artículo 13.- Definición y objetivos.**

Será de aplicación el capítulo 6º del Título 3º de la Normativa del P.G.O.U.

Se diferencian dos categorías, con los objetivos que se expresan a continuación:

**13.1.- Viario Principal. (RVP)**

- Acceso principal desde el exterior.
- Distribución del tráfico rodado y peatonal por el Parque, asegurando el servicio a todas las parcelas edificables.

**13.2.- Viario Secundario. (RVS)**

- Accesos secundarios.
- Distribución del tráfico de mantenimiento y seguridad hasta las áreas no servidas por el Sistema Viario Principal.
- Facilitar el uso de las zonas Verdes Forestales, permitiendo el paseo de excursionistas a pie, caballo y bicicleta.
- Asegurar el acceso del personal, vehículos de transporte y maquinaria de las obras de urbanización y edificación que se ejecuten en el Parque, sin utilizar el Sistema Viario Principal.

**Artículo 14.- Condiciones particulares.**

Aparte de lo exigido en el capítulo 2º del Título 4º de la Normativa del P.G.O.U., se prescribe lo siguiente:

- 14.1.- En el Sistema Viario Principal. Podrá admitirse la ocupación con mobiliario urbano, entendiéndose como tal el conjunto de instalaciones o elementos cuyo fin sea la de atender una necesidad social o prestar un servicio a los usuarios del Parque.

En dicho concepto se incluyen tanto las instalaciones y elementos de titularidad pública como los colocados por particulares previa autorización. Excepto los elementos cuya instalación en un determinado lugar sea exigencia de su propio servicio no podrá autorizarse ocupaciones que no dejen más de 3 m. de anchura de espacio libre de paso peatonal.

- 14.2.- No se permitirá la ocupación del Sistema Viario con carteles indicativos o publicitarios de las empresas privadas; la señalización de información y ubicación de las empresas deberá resolverse según modelo oficial diseñado expresamente para el Parque.
- 14.3.- Deberán evitarse las barreras arquitectónicas de modo que se garanticen la circulación y accesibilidad a todos los lugares de la población con minusvalías del aparato psicomotor.
- 14.4.- El viario de accesos a parcelas edificables deberá prever anchuras mínimas de 6 m.
- 14.5.- Anejo a la Red Viaria Principal, el Proyecto de Urbanización podrá prever bolsas de aparcamientos que doten del servicio necesario a las zonas HCC, IS, PSD, PSS y DG. Tales aparcamientos deberán ser diseñados de manera que el impacto ambiental sea mínimo.

**Capítulo 4º.- Infraestructuras.****Artículo 15.- Definición y Tipificación.**

La definición coincide con la aportada por el artículo 148 de la Normativa del P.G.O.U., distinguiéndose los siguientes subsistemas con sus respectivos elementos que se pormenorizan sin afán exhaustivo a continuación.

**15.1.- Alumbrado Público. (S.I.A.)**

- Red con sus conducciones, soportes, luminarias y mecanismo de control.

**15.2.- Energía Eléctrica. (S.I.E.)**

- Red de Alta Tensión.
- Red de Baja Tensión con sus conducciones y acometidas.
- Transformadores.
- Captadores y generadores autónomos.

**15.3.- Distribución de Gas. (S.I.G.)**

- Conducción desde el exterior.
- Red con sus conducciones y acometidas.
- Depósitos.
- Generadores.

**15.4.- Infraestructura Hidráulica. (S.I.H.)**

- Acequias generales del sistema de riegos del Guadalhorce, con elementos de control.
- Depósitos.
- Estaciones de tratamiento.
- Embalses con sus presas.
- Pozos y captaciones.
- Conducciones secundarias y redes de riego, red de hidrantes contra incendios, con sus mecanismos de control.

**15.5.- Agua Potable. (S.I.P.)**

- Redes de distribución con sus controles y acometidas.
- Plantas de tratamiento y depuración.
- Depósitos.
- Conexiones con la red municipal.

**15.6.- Saneamiento y Drenaje. (S.I.S.)**

- Redes y sistemas de drenaje de aguas pluviales.
- Redes de saneamiento de aguas fecales, incluso sistemas de control y limpieza.
- Tratamiento y depuración.
- Conducciones al exterior.

**15.7.- Telecomunicaciones. (S.I.T.)**

- Redes de distribución de la conexión con el exterior.
- Central de tratamiento y distribución.
- Recepción y emisión de ondas electromagnéticas.
- Conexión con la red general.
- Redes de telecomunicaciones internas.

**Artículo 16.- Condiciones particulares.**

Además de lo previsto en el capítulo 4º del Título 4º de la Normativa del P.G.O.U., se exigirá lo siguiente:

Todas las parcelas edificables serán servidas directamente desde las redes generales, sin provocar servidumbres de ningún tipo en otras parcelas edificables. Así mismo las parcelas edificables deberán evitar las servidumbres de las infraestructuras generales que afecten al Parque. En el caso de ser imprescindible, se tramitará un proyecto de parcelación que refleje la servidumbre y las parcelas resultantes, así como el destino y dimensión de las mismas.

Las acometidas y enganches de las instalaciones de las parcelas edificables con las redes generales deberán acomodarse a las condiciones de diseño y funcionamiento que fije el Órgano Gestor del Parque. Estos requerimientos podrán incluir la obligación de instalar dispositivos que permitan la inspección y control de los flujos por parte de los Servicios Técnicos correspondientes.

**Capítulo 5º.- Ordenanzas de Edificación. Definiciones de Carácter General.****Artículo 17.- Determinaciones del P.G.O.U.**

Es de aplicación el Capítulo 2º del Título 5º de la Normativa del P.G.O.U.

A los efectos del establecimiento de la cota de referencia para la medición de la altura en el interior de las parcelas, será utilizada la rasante del terreno modificado por las obras de urbanización, cuya definición será incorporada a la cédula urbanística de cada parcela.

**Capítulo 6º.- Zona de Investigación y Desarrollo. (I + D).****Artículo 18.- Definición y objetivos.**

Constituye la zona básica del Parque Tecnológico, donde serán ubicadas las instalaciones más ligadas a su destino principal.

Es por tanto la zona en la que más han de cuidarse las características propias de un Parque Tecnológico, de baja ocupación y de gran cuidado paisajístico, tanto en su edificación como en su urbanización y ajardinamiento interno.

Su situación a media ladera en la vaguada principal, aunque con pendientes suaves, requiere así mismo especial cuidado en los movimientos de tierra y en los perfiles resultantes de sus parcelas urbanizadas y de su edificación.

**Artículo 19.- Condiciones de ordenación y edificación.****19.1.- Parcelación.**

- Superficie mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo a vial: 20 m.
- Condición formal mínima: inscripción de una circunferencia de  $\phi$ 30 m.
- Superficie máxima: la manzana.
- Para la I+D10, sup. mínima de parcela 800 m<sup>2</sup>, a desarrollar por Estudio de Detalle en polígono mínimo de 4.000 m<sup>2</sup> de suelo.

**19.2.- División horizontal de las parcelas.**

En todas las parcelas con esta calificación será permitida la división horizontal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Sea concedido el permiso por parte del Órgano Gestor del Parque en base a la pertinencia de la promoción.
- b) La parcela deberá disponer de una superficie mínima de 7500 m<sup>2</sup>. En la I+D10 se admiten parcelas de 800 m<sup>2</sup> para desarrollo en polígono mínimo de 4.000 m<sup>2</sup>.
- c) Se respetarán el resto de condiciones de ordenación, edificación y usos que afectan a este tipo de zonas.

- d) Se considerará la parcela como indivisible a efectos urbanísticos, debiéndose tramitar un proyecto único para una actuación única.
- e) La partición de la propiedad no afectará a los espacios libres de las parcelas, sean estos áreas ajardinadas, accesos ó aparcamientos.
- f) La superficie de techo mínima, según los criterios de contabilidad de edificabilidad urbanística, será de 500 m<sup>2</sup> por propiedad. La I+D10 admite menor edificabilidad en la división horizontal.
- g) En las transmisiones a terceros deberán figurar como cláusulas expresas de rescisión de contrato con el Organó Gestor del Parque los incumplimientos de las condiciones de uso del artículo 46 de esta Normativa.
- h) Será requisito indispensable para autorizar el uso de la promoción la constitución de una Comunidad de Propietarios según lo dispuesto por el Reglamento de Propiedad Horizontal y por lo requerido por el Organó Gestor del Parque; los estatutos de dicha Comunidad de Propietarios serán aprobados por el Organó Gestor del Parque.

**19.3.- Edificabilidad.**

- Edificabilidad neta máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Volumen máximo: 2,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**19.4.- Ocupación.**

- Superficie máxima ocupada por la edificación 35%.
- Superficie máxima ocupada por aparcamiento, accesos y cualquier otra área de servicio 30 %.
- Superficie mínima de áreas ajardinadas 35%.

Excepcionalmente para la parcela I+D14:

- Superficie máxima ocupada por la edificación 50%.
- Superficie máxima ocupada por aparcamiento, accesos y cualquier otra área de servicio 20 %.
- Superficie mínima de áreas ajardinadas 25%.

**19.5.- Alturas.**

- Altura reguladora máxima: 8m.
- Altura total máxima, incluyendo todos los elementos referidos en el art. 197.2 del P.G.O.U.: 10 m.

En ningún caso podrán superarse las cotas máximas de las elevaciones del terreno suroccidentales del sector, calificadas como Verde Forestal (parcelas VF-1):

La cédula urbanística podrá introducir a cada parcela restricciones en los parámetros de altura.

La alteración de la altura máxima mediante Estudio de Detalle deberá ser muy excepcional y justificada exclusivamente por razones de figuración arquitectónica o simbolismo.

- Altura libre mínima: 2,70 m.

**19.6.- Separación a linderos y entre edificaciones.**

- Separación mínima de la edificación a linderó público del viario principal ..... 10 m.
- Separación mínima de la edificación a otros linderos públicos ..... 5 m.
- Separación a linderos privados ..... 5 m.
- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcelala misma de las alturas de aquéllas, salvo para la I+D10, que el E.D. definirá este parámetro y los dos anteriores.

**19.7.- Condiciones de composición de la edificación.**

- 1.- La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del Parque Tecnológico y con las condiciones de clima y de vida de la región, a los que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.
- 2.- La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento ó con aspecto provisional o marginal.
- 3.- No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.
- 4.- Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.
- 5.- Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

**19.8.- Cerramientos de parcela.**

- Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a linderó público como privado, salvo diseño unitario realizado por el proyecto de urbanización, o, posteriormente, por iniciativa del Organó Gestor del

Parque, si se demuestra fehacientemente su necesidad por razones de seguridad.

Para señalar los linderos habrán de disponerse elementos, cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muretes de altura máxima 50' cm.

El proyecto de urbanización podrá homogeneizar el tratamiento de estos elementos, al que deberá acogerse cada proyecto.

**19.9.- Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.**

- 1.- Las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, libre de edificación, no podrán alterarse con desmontes y terraplenes superiores a + 2,50 m.

La diferencia máxima entre niveles aparentes no podrá suponer más de 3,50 m., resolviéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados.

Las diferencias de cotas de rasantes entre parcelas colindantes, y entre el viario principal y las parcelas, no será superior a 1 m., en el ancho total de la separación a linderos mínima.

**2.- Ajardinamiento.**

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad o porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retanqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc..

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales, vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

**19.10.- Aparcamientos.**

- Número mínimo de plazas por parcela: 1 cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

Esté número deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación necesaria según actividad.

- El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separándose los grupos de aparcamientos entre sí mediante setos, árboles o zonas ajardinadas.

- Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m., con un mínimo del 2% para usuarios minusválidos de 4,50 x 3,30 m. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5, plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4,30 m., hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

- Habrá de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, contra incendios y de mantenimiento.

- Podrá autorizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación los artículos 81 y siguientes del P.G.O.U.

- En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.

**19.11.- Anuncios Publicitarios.**

- Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.
- En ningún caso superará la altura máxima permitida de 10 m.
- En el caso de su ubicación en el frente a vial principal, no podrán tener una superficie vertical superior a 3 m<sup>2</sup>.
- No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

**Artículo 20.- Condiciones de Uso.**

Sólo se admiten los usos siguientes, en relación a los artículos 51 a 54 del P.G.O.U.:

**20.1.- Uso dominante.**

- Investigación y desarrollo de nuevas Tecnologías.

Para garantizar dicho carácter será preceptivo aportar en la petición de licencia de obras, un informe avalado por el Organó competente, en el que se muestren los efectos derivados de la implantación de la actividad, y particularmente su condición investigadora de altas tecnologías.

Y ello con independencia de las circunstancias de transmisión o alquiler de propiedad que figuren en los respectivos contratos en cumplimiento de las condiciones impuestas por las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Parque Tecnológico.

En capítulo independiente se definen las características técnicas máximas de implantación en esta zona, que no superarán en ningún caso las de la Industria de 2ª categoría sin limitación de potencia del artículo 65 del P.G.O.U., y que no podrán por tanto, originar insalubridad, nocividad o peligrosidad, según la clasificación del respectivo Reglamento.

Se establece la subcalificación, I + DP en determinadas parcelas, donde podrán considerarse como usos admisibles el de oficina (nº3), e industria (nº6), destinando una edificabilidad mínima del 30 % de la que se ejecute para uso de investigación y desarrollo.

#### 20.2.- Usos complementarios.

Siempre que además de responder a dicho concepto del artículo 52.b) de la Normativa del P.G.O.U., guarden estrecha relación con el uso dominante y sea imprescindible para su correcto desenvolvimiento.

Según la clasificación del artículo 54 del P.G.O.U., se incluyen en esta categoría:

- nº 3 - Aparcamiento.
- nº 15 - Zonas Verdes.

#### 20.3.- Usos compatibles.

Deberá aplicarse la definición del artículo 52.c), y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela. Se contabilizan los siguientes:

- nº 1 - Vivienda (del guarda exclusivamente).
- nº 2 - Viario.
- nº 4 - Oficinas.
- nº 6 - Industria (exclusivamente de los productos previstos en licencia de apertura y ocupando la superficie edificable prevista en el plano de zonificación y el art. 20.1 de estas normas).
- nº 8 - Hostelería (al servicio del personal del centro).
- nº 10 - Recreativo (al servicio del personal del centro).
- nº 11 - Asistencia Sanitaria (al servicio del personal del centro).
- nº 13 - Cultural (tipo biblioteca y archivos).
- nº 14 - Religioso (al servicio del personal del centro).
- nº 16 - Deportivo (al servicio del personal del centro).
- nº 17 - Protección (en caso de alto riesgo de accidentes).
- nº 18 - Agrícola (sólo como actividad propia de investigación).

#### 20.4.- Usos prohibidos.

Según lo que establece el artículo 52.d) de la Normativa del P.G.O.U.

- nº 5 - Comercial.
- nº 7 - Hotelero.
- nº 9 - Alojamiento comunitario.
- nº 12 - Educativo.
- nº 19 - Extractivo.
- nº 20 - Cementerios.
- nº 21 - Campings.

### Capítulo 7º - Zonas de Producción Singular y Tecnología Aplicada (P).

#### Artículo 21.- Definición y objetivos.

Sobre la base de la dedicación general de este Parque a la Alta Tecnología, constituye esta la zona donde se ubicarán las Empresas o Secciones de éstas cuyo fin primordial no es la investigación sino la fabricación de los productos.

Dicho carácter fabril de la actividad, no debe impedir todos los controles medio-ambientales, de ocupación y paisajísticos, propios de un parque tecnológico.

Su ubicación sobre la plataforma a realizar en la vaguada oriental a la entrada del Parque, a modo de Preparque o antesala de la actividad de investigación, le confiere más características propias de ordenación, aunque también un carácter de representación que obliga el cuidado de su arquitectura e implantación.

Su imagen diferenciadora de la zona I + D, va a ser, generalmente, su mayor superficie de parcela y por tanto sus mayores volúmenes unitarios, sobre una topografía completamente llana.

#### Artículo 22.- Condiciones de ordenación y edificación.

##### 22.1.- Parcelación P

- Superficie mínima 10.000 m<sup>2</sup>. Excepto parcela P-3 (Parque de proveedores), en la cual la parcela mínima serán 1.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo a vial: 40 m.
- Condición formal mínima: inscripción de una circunferencia de  $\phi$  50 m.

##### 22.2.- Edificabilidad:

- Edificabilidad neta máxima: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Volumen máximo: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 22.3.- Ocupación.

- Superficie máxima ocupada por la edificación 50%.
- Superficie máxima ocupada por aparcamiento, accesos y cualquier otra área de servicio 30%.
- Superficie mínima de áreas ajardinadas 20%.

##### 22.4.- Alturas.

- Altura reguladora máxima: 12 m.
- Altura total máxima, incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 197.2º del P.G.O.U.: 15 m.

En ningún caso se superarán las cotas máximas de la elevaciones del terreno suroccidentales del sector, calificadas como Verde Forestal (parcelas VF-1).

La cédula urbanística podrá introducir a cada parcela restricciones en los parámetros de altura.

La regulación de la altura máxima mediante Estudio de Detalle deberá ser muy excepcional y justificada exclusivamente por razones de figuración arquitectónica o simbolismo.

- Altura libre mínima: 2,70 m. en zonas habitables.

##### 22.5.- Separación a linderos y entre edificaciones.

- Separación mínima de la edificación a lindero público del viario principal (en V.P.I. exclusivamente) ..... 12 m.
- Separación mínima de la edificación a otros linderos públicos ..... 6 m.
- Separación a linderos privados ..... 6 m.
- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcela la misma de la altura de aquéllas.

##### 22.6.- Condiciones de composición de la edificación.

1.- La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del Parque Tecnológico, y con las condiciones de clima y de vida y de la región, a las que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.

2.- La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

3.- No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.

4.- Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.

5.- Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

##### 22.7.- Cerramientos de parcela.

- Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, salvo diseño unitario realizado por el proyecto de urbanización, o, posteriormente, por iniciativa del Organismo Gestor del Parque.

Para señalar estos habrán de disponerse elementos, cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muretes de altura máxima 50 cm.

El proyecto de urbanización podrá homogeneizar el tratamiento de estos elementos, al que deberá acogerse cada proyecto.

##### 22.8.- Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.

1.- Las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, libre de edificación, no podrán alterarse con desmontes y terraplenes superiores a + 2,50 m.

La diferencia máxima entre niveles aparentes no podrá suponer más de 3,50 m., resolviéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados.

Las diferencias de cotas de rasantes entre parcelas colindantes, y entre el viario principal y las parcelas, no será superior a 1 m., en el ancho total de la separación a linderos mínima.

Se deberá disponer en las parcelas de esta zona una franja ajardinada de una anchura de 4 m. contigua a su alineación frontal, en una proporción no inferior al 75% de la longitud de dicha alineación.

##### 2.- Ajardinamiento.

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad ó porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retranqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc..

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de

materiales, vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

Se deberá disponer en las parcelas de esta zona una franja ajardinada de una anchura de 4 m, contigua a su alineación frontal, en una proporción no inferior al 75% de la longitud de dicha alineación.

**22.9.- Aparcamientos.**

Número mínimo de plazas por parcela 1 cada 50 m2. construidos.

Este número mínimo deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación necesaria según actividad.

El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separándose los grupos de aparcamientos entre sí mediante setos, árboles o zonas ajardinadas.

Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m., con un mínimo del 2% para usuarios minusválidos de 4,50 x 3,30 m. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5, plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4,30 m., hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

Habrà de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, contra incendios y de mantenimiento.

Podrá autorizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación los artículos 81 y siguientes del P.G.O.U.

En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.

**22.10.- Anuncios Publicitarios.**

Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

En ningún caso superará la altura máxima permitida de 15 m.

En el caso de su ubicación en el frente a vial principal, no podrán tener una superficie vertical superior a 4,50 m2.

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

Los parámetros incluidos en los epígrafes 1,3,5 y 6 del artículo 22, serán definidos a través del estudio de detalle para la parcela P-3, cuyo fin será de Parque de Proveedores.

**Artículo 23.- Condiciones de uso.**

Se establecen los siguientes grupo de usos, en relación con los artículos 51 a 54 del P.G.O.U.:

**23.1.- Uso dominante.**

Industrial de 2ª categoría, (sin limitación de potencia instalada) según definición del artículo 65 de la Normativa del P.G.O.U., sin efectos insalubres, nocivos o peligrosos según la caracterización del Reglamento de Actividades Calificadas.

Las actividades de dicha industria deberán atenerse a las mismas condiciones de "Tecnología avanzada" que se mencionan en el artículo 20.1 de esta Normativa y en particular, la obligación de presentar junto a la solicitud de licencia de obras, un informe avalado por el Organismo competente, en el que se muestren los efectos derivados de la implantación de la actividad y particularmente su condición de industria de tecnología avanzada. Y ello con independencia de las circunstancias de transmisión o alquiler de propiedades que figuren en los respectivos contratos en cumplimiento de las condiciones impuestas por las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Parque Tecnológico.

Deberá destinarse como mínimo un 15% de la edificabilidad ejecutada a actividades de I + D.

**23.2.- Usos complementarios.**

Correspondiendo a lo previsto en el artículo 52.b) de la Normativa del P.G.O.U., son:

- nº 3 - Aparcamiento.
- nº 15 - Zonas Verdes.

**23.3.- Usos compatibles.**

Según lo previsto en el artículo 52.c) de la Normativa del P.G.O.U.:

- nº 1 - Vivienda (del guarda exclusivamente).
- nº 2 - Vialio.
- nº 4 - Oficinas.
- nº 5 - Comercial (únicamente al por mayor de los bienes producidos en el centro).
- nº 6 - Hostelería (al servicio del personal del centro).
- nº 10 - Recreativo (al servicio del personal del centro).

- nº 11 - Asistencia Sanitaria (al servicio del personal del centro).
- nº 13 - Cultural (Biblioteca, archivos).
- nº 14 - Religioso (al servicio del personal del centro).
- nº 16 - Deportivo (al servicio del personal del centro).
- nº 17 - Protección (en caso de alto riesgo de accidente).

**23.4.- Usos prohibidos.**

Según el artículo 52.d) de la Normativa del P.G.O.U.:

- nº 7 - Hotelero.
- nº 9 - Alojamiento comunitario.
- nº 12 - Educativo.
- nº 18 - Agrícola.
- nº 19 - Extractivo.
- nº 20 - Cementerios.
- nº 21 - Campings.
- nº 22 - Recreativo forestal.

**Capítulo 8º.- Zona de Reserva (I+DR).**

**Artículo 25.- Condiciones de ordenación y edificación.**

**25.1.- Parcelación.**

- Superficie mínima 4.000 m2.
- Frente mínimo a vial: 30 m.
- Condición formal mínima: inscripción de una circunferencia de  $\phi$  50 m. de

**25.2.- Edificabilidad.**

- Edificabilidad neta máxima: 0,6 m2/m2.
- Volumen máximo: 240 m3/m2.

**25.3.- Ocupación.**

- Superficie máxima ocupada por la edificación 50%.
- Superf. máx. por aparcamiento, accesos y cualquier otra área de servicio 20%.
- Superficie mínima de áreas ajardinadas 25%.

**25.4.- Alturas.**

- Altura reguladora máxima: 12 m.
- Altura total máxima, incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 197.2 del P.G.O.U.: 15 m.

En ningún caso se superarán las cotas máximas de las elevaciones del terreno suroccidentales del sector, calificadas como Verde Forestal (parcelas VF-1).

La cédula urbanística podrá introducir a cada parcela restricciones en los parámetros de altura.

La alteración de la altura máxima mediante Estudio de Detalle deberá ser muy excepcional y justificada exclusivamente por razones de figuración arquitectónica o simbolismo.

- Altura libre mínima: 2,70 m.

**25.5.- Separación a linderos y entre edificaciones.**

- Separación mínima de la edificación a lindero público del viario principal ..... 10 m.
- Separación mínima de la edificación a otros linderos públicos ..... 5 m.
- Separación a linderos privados ..... 5 m.
- Separación mínima al cerramiento externo del Parque ..... 20 m.
- En cualquier caso, estos parámetros dependerán del uso dominante escogido, y serán fijados por tanto en el Estudio de Detalle.

**25.6.- Condiciones de composición de la edificación.**

- 1.- La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del Parque Tecnológico, y con las condiciones de clima y de vida de la región, a las que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.
- 2.- La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.
- 3.- No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad con texturas y disposición ajenas al tipo "nave industrial".
- 4.- Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.
- 5.- Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

**25.7.- Cerramientos de parcela.**

- Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, que no haya sido diseñado previamente con carácter unitario para todo el Parque.

Para señalar éstos habrán de disponerse elementos, cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muretes de altura máxima 50 cm.

El proyecto de urbanización podrá homogeneizar el tratamiento de estos elementos, al que deberá acogerse cada proyecto.

#### 25.8.- Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.

1.- Las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, libre de edificación, no podrán alterarse con desmontes y terraplenes superiores a A+T 2,50 m.

La diferencia máxima entre niveles aparentes no podrá suponer más de 3,50 m., resolviéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados.

Las diferencias de cotas de rasantes entre parcelas colindantes, y entre el viario principal y las parcelas, no será superior a 1 m., en el ancho total de la separación a linderos mínima.

Las pendientes resultantes máximas de la urbanización interior no podrán superar el 6%.

#### 2.- Ajardinamiento.

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad ó porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retanqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales, vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

#### 25.9.- Aparcamientos.

- Número mínimo de plazas por parcela: 1 cada 50 m<sup>2</sup>. construidos.

Este número mínimo deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación necesaria según actividad.

- El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separándose los grupos de aparcamientos entre sí mediante setos, árboles o zonas ajardinadas.

- Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m., con un mínimo del 2% para usuarios minusválidos de 4,50 x 3,30 m. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5, plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4,30 m., hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

- Habrá de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, contraincendios y de mantenimiento.

- Podrá autorizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación los artículos 81 y siguientes del P.G.O.U.

- En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.

#### 25.10.- Anuncios Publicitarios.

- Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

- En ningún caso superará la altura máxima permitida de 10 m.

- En el caso de su ubicación en, el frente a vial principal, no podrán tener una superficie vertical superior a 3 m<sup>2</sup>.

- No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

#### Artículo 26.- Condiciones de uso.

Se establece la siguiente jerarquía en relación con los artículos 51 a 54 de la Normativa del P.G.O.U.:

#### 26.1.- Usos dominantes.

- Industrial, según se refleja en el artículo 23.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial, e Investigación y Desarrollo de nuevas tecnologías, expuestas en el art. 20.1., siendo la actividad principal en la jerarquía expresada con una proporción indicativa del 70% P y del 30% I+D.

También podrá optarse para cada uno de los ámbitos de Estudios de Detalle por uno de los siguientes usos:

- Investigación y desarrollo de nuevas Tecnologías, en las condiciones establecidas para las zonas I + D.

- Industrial de 2ª categoría (sin limitación de potencia instalada), en las condiciones establecidas para las zonas P.

- Actividades Empresariales, administración en general y usos similares que puedan calificarse como "Oficinas" según el P.G.O.U.

#### 26.2.- Usos complementarios.

Correspondiendo a lo previsto en el artículo 52.b) de la Normativa del P.G.O.U.:

- nº 3 - Aparcamiento.
- nº 15 - Zonas Verdes.

#### 26.3.- Usos compatibles y condicionados.

Dependiendo del uso dominante escogido, los usos compatibles, según lo establecido en el artículo 52.c) de la Normativa del P.G.O.U., podrán ser:

- Si el uso dominante es Investigación y Desarrollo o Actividades Empresariales, los usos compatibles son los que se definen en el artículo relativo a las zonas I + D.

- Si el uso dominante es Industrial, los usos son los relativos a las zonas P.

#### 26.4.- Usos prohibidos.

Igual que el párrafo anterior, los usos prohibidos se establecerán de acuerdo al uso dominante elegido.

#### Capítulo 9º.- Zona Hotelera, Comercial y Cultural (HCC).

#### Artículo 27.- Definición y objetivos.

La zona Hotelera albergará la principal oferta de alojamiento y de servicios comerciales a los visitantes del Parque. La dotación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Alojamiento en régimen hotelero.
- Residencial no permanente (Apartotel) para personas que tengan en el Parque ocupaciones temporales.
- Servicios de hostelería de calidad para los usuarios del Parque.
- Oferta para la celebración de congresos, convenciones, seminarios, reuniones, etc.
- Servicios comerciales y otros servicios (guardería, correo, recreativo, atención médica, servicios personales, etc.).

#### Artículo 28.- Desarrollo urbanístico.

Previo a la concesión de licencias urbanísticas en esta zona será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle cuyo ámbito debe ser el de cada manzana calificada como HCC. Las finalidades de dicho Estudio de Detalle son:

- La asignación de usos para cada manzana.
- La adaptación y concreción de la ordenanza al tipo de promoción que se decida acometer, (número de habitaciones, categoría, servicios necesarios, local de convenciones, etc.).
- Igualmente, la precisión de los parámetros desde el punto de vista del impacto ambiental, relación con el bulvar y con los jardines, etc.

Al respecto las condiciones de ordenación y edificación definidas en el artículo siguiente son el marco dentro del cual deberán moverse el Estudio de Detalle; éste deberá también precisar el resto de parámetros a fin de conformar una ordenanza de similar alcance a las que regulan el resto de las zonas de este sector:

#### Artículo 29.- Condiciones de Ordenación y Edificación.

#### 29.1.- Parcelación.

- Superficie máxima: manzana.

#### 29.2.- Índice de edificabilidad neta máxima.

- Será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### 29.3.- Tipo de ordenación.

El Estudio de Detalle definirá de acuerdo con la imagen que se requiera para las fachadas al bulvar, las "líneas de fachada fija" así como el resto de sus condiciones.

#### 29.4.- Alturas máximas.

- Altura total máxima: 18,00 m.

#### 29.5.- Aparcamiento de vehículos.

- El número mínimo de plazas deberá ser igual al 50% del número total de alojamientos previstos. El resto de las plazas deberán ser aportadas por aparcamientos exteriores no alejados más de 100 m. de la parcela.

- El 2% del número total de plazas se reservarán para usuarios minusválidos.

- Así mismo, deberá preverse 1 aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup>c. de comercial.

#### Artículo 30.- Condiciones de uso.

El relación con los artículos 51 al 54 de la Normativa del P.G.O.U., se establecen los siguientes grupos de usos:

**30.1.- Uso dominante y obligatorio.**

- nº 7 - Hotelero (de cuatro estrellas como mínimo).
- nº 5 - Comercial.
- nº 13 - Cultural.

**30.2.- Usos complementarios.**

- nº 3 - Aparcamientos.
- nº 15 - Zonas Verdes.

**30.3.- Usos compatibles.**

- nº 1 - vivienda (del personal de guardia).
- nº 2 - Viario.
- nº 4 - Oficinas.
- nº 5 - Comercial.
- nº 9 - Alojamiento Comunitario.
- nº 10 - Recreativo.
- nº 11 - Asistencia Sanitaria.
- nº 12 - Educativo.
- nº 14 - Religioso.
- nº 16 - Deportivo.
- nº 17 - Protección.

**30.4.- Usos prohibidos.**

- nº 6 - Industria.
- nº 18 - Agrícola.
- nº 19 - Extractivo.
- nº 20 - Cementerios.
- nº 21 - Campings.
- nº 22 - Recreativo forestal.

**Capítulo 10.- Zona Institucional y de Servicios (IS).****Artículo 31.- Definición y objetivos.**

Se ubicarán aquí los centros administrativos del Parque Tecnológico, así como los servicios no comerciales a los usuarios y a los centros de Investigación agrupados y los de la Universidad. De manera pormenorizada, se pueden distinguir las siguientes funciones:

- Administración general del Parque, centros de información, ventas, gestión administrativa, gestión técnica, asesoramientos, etc.
- Incubadora de empresas, como paso previo a su ubicación en las parcelas de las zonas I + D.
- Alojamiento de pequeñas empresas de investigación u oficinas en edificios de locales con servicios comunes.
- Centralización y distribución de las comunicaciones internas y con el exterior.
- Centro de cálculo, banco de datos, biblioteca, etc.
- Alojamiento de los centros oficiales de investigación y desarrollo.

**31.1.- Desarrollo Urbanístico.**

Previo a la concesión de licencias urbanísticas en las zonas será preceptivo el trámite y aprobación de un Estudio de Detalle cuyo ámbito sea como mínimo cada una de las cuatro zonas calificadas como IS y que tenga como finalidad lo siguiente:

- Definición y distribución de los usos y destinos de cada una de las manzanas.
- Adaptación y concreción de la ordenanza al tipo de edificación y usos que se decida para cada manzana.
- La precisión de dichos parámetros deberá tener en cuenta la inserción en el medio ambiente, tanto de las zonas ajardinadas, como respecto al bulevar, la composición de volúmenes del conjunto de las zonas, etc.

Al respecto las condiciones de ordenación y edificación definidas en el artículo siguiente constituyen el marco de referencia del Estudio de Detalle, el cual deberá, además, precisar el resto de parámetros a fin de conformar una ordenanza de similar alcance respecto las que regulan el resto de las zonas de este sector.

**Artículo 32.- Condiciones de Ordenación y Edificación.****32.1.- Parcelación.**

Superficie máxima: manzana.

**32.2.- Índice de edificabilidad.**

Será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para la IS-1 y de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para las IS-2 a 5.

**32.3.- Tipo de ordenación.**

El Estudio de Detalle definirá de acuerdo con la imagen que se requiera para la composición de fachadas al bulevar, las "líneas de fachada fija", así como el resto de condiciones que se consideren pertinentes.

**32.4.- Alturas máximas.**

Altura total máxima: 18,00 m. (IS-2, IS-4, IS-5).  
23,00 m. (IS-1, IS-3).

**32.5.- Aparcamientos de vehículos.**

- El número mínimo de plazas deberá cubrir la totalidad de las necesidades del personal ocupado en los centros.

- El 2% del número total de plazas se reservarán para usuarios minusválidos.

**32.6.- Cerramientos de parcela.**

Se prohíbe el cierre de las parcelas que impidan el libre tránsito peatonal entre éstas y las parcelas circundantes (zonas verdes, viario, etc.).

**Artículo 33.- Condiciones de uso.**

En relación con lo establecido por los artículos 51 al 54 de la Normativa del P.G.O.U., se prescriben los siguientes grupos de usos:

**33.1.- Uso dominante y obligatorio.**

- nº 4 - Oficinas.

**33.2.- Usos complementarios y obligatorios.**

- nº 15 - Zona Verde.
- nº 3 - Aparcamiento.

**33.3.- Usos compatibles y condicionados.**

- nº 1 - Vivienda (del cuerpo de guardia).
- nº 2 - Viario.
- nº 5 - Comercial.
- nº 6 - Industria (Producción de prototipos).
- nº 8 - Hostelería (para uso de los empleados).
- nº 10 - Recreativa.
- nº 11 - Asistencia sanitaria (para los usuarios y personal del centro).
- nº 12 - Educativo.
- nº 13 - Cultural.
- nº 14 - Religioso.
- nº 17 - Protección.

**33.4.- Usos prohibidos.**

- nº 7 - Hotelero.
- nº 9 - Alojamiento comunitario.
- nº 16 - Deportivo.
- nº 18 - Agrícola.
- nº 19 - Extractivo.
- nº 20 - Cementerios.
- nº 21 - Campings.
- nº 22 - Recreativo forestal.

**Capítulo 11.- Zona Deportivo-Golf (DG).****Artículo 34.- Definiciones y objetivos.**

Consiste en la zona que se destina al servicio de los usuarios del Parque Tecnológico, ofreciendo la oportunidad de practicar el deporte y las actividades de relación social y ocio que lleva aparejadas. Se trata de una zona destinada en principio para deportes que requieran superficies de desarrollo considerables, tales como golf, equitación, polígonos de tiro, aeromodelismo, footing, etc, aunque no excluye otros deportes que precisen superficies menores.

**Artículo 35.- Condiciones de Ordenación y Edificación.****35.1.- Parcelación.**

Superficie mínima y máxima: manzana.

**35.2.- Índice de edificabilidad neta máxima.**

Será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**35.3.- Ocupaciones en la parcela.**

- Máxima ocupación por edificación: 5%.
- Máxima ocupación por aparcamientos, incluso sus accesos: 5%.

**35.4.- Tipo de ordenación.**

Ordenación abierta.

**35.5.- Alturas máximas.**

Altura reguladora máxima: 8,00 m.  
Altura total máxima: 10,00 m.

**35.6.- Condiciones de composición de la edificación.**

- Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno evitándose paramentos no tratados.

- Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas; los elementos técnicos deberán ocultarse por la cubierta o tratarse como un elemento más en la composición del edificio.

- Para su diseño deberá tenerse en cuenta el destino de la edificación, las características paisajísticas recreadas en el Parque Tecnológico y las condiciones de clima paisaje y vida de la región.

### 35.7.- Cerramientos de parcela.

Se prohíbe el cierre de las parcelas que impidan el libre tránsito peatonal entre éstas y las parcelas circundantes (zonas verdes, viario, etc.).

### 35.8.- Aparcamiento de vehículos.

- El 2% del número total de plazas se reservarán para usuarios minusválidos, siendo como mínima en cualquier caso una plaza.

- Las áreas de aparcamiento al aire libre deberán fragmentarse en grupos de 10 plazas como máximo, separándose entre sí los grupos mediante vegetación o edificación.

- Podrán autorizarse aparcamientos en cualquier planta, excepto la cubierta, siendo de aplicación los artículos 81 y siguientes de la Normativa del P.G.O.U.

- En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas en materiales ligeros o vegetales que armonicen con el resto de la edificación y cumplan las condiciones exigidas a las cubiertas en general.

### Artículo 36.- Condiciones de uso.

En relación con lo establecido por los artículos 51 al 54 de la Normativa del P.G.O.U., se prescriben los siguientes grupos de usos:

#### 36.1.- Uso dominante y obligatorio.

nº 16 - Deportivo.

#### 36.2.- Uso complementario y obligatorio.

nº 15 - Zona Verde.

#### 36.3.- Usos compatibles y condicionados.

nº 1 - Vivienda (del guarda exclusivamente).  
 nº 2 - Viario.  
 nº 3 - Aparcamiento.  
 nº 4 - Oficinas (administración del centro).  
 nº 5 - Comercial.  
 nº 8 - Hostelería.  
 nº 10 - Recreativo.  
 nº 11 - Asistencia sanitaria (para los usuarios y personal del centro).  
 nº 12 - Educativo.  
 nº 13 - Cultural.  
 nº 14 - Religioso.  
 nº 22 - Recreativo forestal.

#### 36.4.- Usos prohibidos.

nº 6 - Industria.  
 nº 7 - Hotelero.  
 nº 9 - Alojamiento comunitario.  
 nº 17 - Protección.  
 nº 18 - Agrícola.  
 nº 19 - Extractivo.  
 nº 20 - Cementerios.  
 nº 21 - Campings.

### Capítulo 12.- Zonas de Interés Público y Social (PS).

Corresponden estas zonas, a las dotaciones de dominio público que el P.P.O. reserva, con las calificaciones de Social (PSS), Deportiva (PSD), Universitaria (PSU) y de Investigación Complementaria (PS-IC).

### Artículo 37.- Zona Social (PSS).

#### 37.0.- Definición y objetivos.

Formando parte de la calificación de "Interés Público y Social", esta zona atiende las necesidades de relación y contacto social de los usuarios del Parque usando para tal fin el edificio del Cortijo.

Su situación en contacto con el golf, la zona deportiva y la zona verde forestal adyacente permiten constituirse en el núcleo central del área recreativa del Parque.

#### 37.1.- Condiciones de ordenación y edificación.

##### 37.1.1.- Parcelación.

Previo a su promoción urbanística será preciso procelar las zonas PS a fin de dotar a la zona social de una referencia parcelaria propia.

37.1.2.- Edificabilidad neta máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

37.1.3.- Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima de la edificación será la actual del edificio del Cortijo incrementada en un 80%.

37.1.4.- Tipo de ordenación.

El edificio del Cortijo se declara "Edificación a conservar". Tal obligación afecta a los edificios principales y se extiende básicamente a sus fachadas y a todos los elementos que conservándose en buen estado integren las partes más representativas del conjunto. La edificación nueva deberá resolverse como "volumetría específica", en diálogo con el edificio existente, sin superar el techo edificable.

37.1.5.- Alturas máximas.

No se permitirán, salvo elementos singulares, sobrepasar la altura total del edificio del Cortijo.

37.1.6.- Condiciones de composición de la edificación.

Deberá tenerse en cuenta el conjunto del Cortijo más sus patios y jardines para diseñar las edificaciones que deban promocionarse, de modo que la obra nueva establezca un diálogo con tal edificio.

37.1.7.- Cerramientos de parcela.

37.1.8.- Aparcamiento de vehículos.

Deberá preverse con una capacidad suficiente para la demanda total de los usuarios de la zona deportiva anexa (PSD) y de la misma zona social; la previsión deberá justificarse en el proyecto de edificación.

Igualmente deberá preverse, debidamente justificada, la dotación suficiente para los autobuses y camiones que en situación normal puedan acceder al lugar.

El 2% del número total de plazas para automóviles se reservarán para usuarios minusválidos.

Las áreas de aparcamientos al aire libre deberán fragmentarse en grupos adecuadamente separados de manera que se minimice el impacto paisajístico.

En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas en materiales ligeros o vegetales que armonicen con el resto de la edificación y cumplan con las condiciones exigidas a las cubiertas en general.

### 37.2.- Condiciones de uso.

En relación con lo establecido por los artículos 51 a 54 de la Normativa del P.G.O.U., se definen las siguientes jerarquías de usos:

#### 37.2.1.- Uso dominante y obligatorio.

nº 4 - Oficinas (Administración del Centro).

#### 37.2.2.- Usos complementarios.

nº 3 - Aparcamiento.  
 nº 8 - Hostelería.  
 nº 15 - Zonas Verdes.

#### 37.2.3.- Usos compatibles.

nº 1 - Vivienda.  
 nº 2 - Viario.  
 nº 5 - Comercial.  
 nº 9 - Alojamiento comunitario.  
 nº 10 - Uso recreativo.  
 nº 11 - Asistencia Sanitaria.  
 nº 12 - Educativo.  
 nº 13 - Cultural.  
 nº 14 - Religioso.  
 nº 16 - Deportivo.  
 nº 17 - Protección.

#### 37.2.4.- Usos prohibidos.

nº 6 - Industria.  
 nº 7 - Hotelero.  
 nº 18 - Agrícola.  
 nº 19 - Extractivo.  
 nº 20 - Cementerios.  
 nº 21 - Campings.  
 nº 22 - Recreativo forestal.

### Artículo 38.- Zona deportiva (PSD).

#### 38.0.- Definición y objetivos.

Forma parte de la calificación PS "Interés Público y Social", destinándose a las actividades deportivas de los usuarios del Parque y de aquellas otras personas o colectividades que se autoricen en el convenio de utilización y explotación que el Ayuntamiento y la Sociedad P.T.A. lleguen a suscribir.

Esta zona, en contraste con la deportiva-golf (DG), se preve para deportes circunscritos a canchas o recintos de pequeñas dimensiones; tales como gimnasia, tenis, baloncesto, fútbol, natación, squash, picadero, etc.

**38.1.- Condiciones de Ordenación y Edificación.****38.1.1.- Parcelación.**

Previo a su promoción urbanística, será preciso parcelar la zona PS a fin de dotar a la zona deportiva de una referencia propia.

**38.1.2.- Índice de edificabilidad neta máxima:** será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**38.1.3.- Ocupaciones en la parcela.**

- Máxima ocupación por edificación: 15%.
- Máxima ocupación por aparcamientos incluso accesos: 10%.

**38.1.4.- Tipo de ordenación:** ordenación abierta.

**38.1.5.- Altura total máxima:** 8,00 m.

**38.1.6.- Condiciones de composición de la edificación.**

- Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados.
- Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas; los elementos técnicos deberán ocultarse por la cubierta o tratarse como un elemento más en la composición del edificio.
- No se prescribe ningún material. No obstante todos serán de primera calidad.

- Para su diseño deberá tenerse en cuenta el destino de la edificación, las características paisajísticas recreadas en el Parque Tecnológico, y las condiciones de clima, paisaje y vida de la región.

**38.1.8.- Aparcamiento de vehículos.**

- La demanda que se precise deberá ser atendida, bien en el interior de las parcelas o bien de manera compartida con la dotación social PSS, en dicha zona.

- Las áreas de aparcamientos al aire libre deberán fragmentarse en grupos adecuadamente separados de manera compartida que minimice el impacto paisajístico.

- En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas en materiales ligeros o vegetales que armonicen con el tratamiento de los espacios libres y cumplan con las condiciones exigidas a las cubiertas en general.

**38.1.9.- Tratamiento de los espacios libres.**

Se diseñarán los espacios libres de manera que esta zona se integre funcional y compositivamente con las zonas vecinas PSS "Social", HCC "Hotel Comercial Cultural" y VJ "Verde A Jardinado".

**38.2.- Condiciones de uso.**

En relación con lo establecido por los artículos 51 a 54 de la Normativa del P.G.O.U. se prescriben los siguientes grupos de usos:

**38.2.1.- Uso dominante y obligatorio.**

nº 16 - Deportivo.

**38.2.2.- Uso complementario.**

nº 15 - Zona Verde.

**38.2.3.- Usos compatibles.**

- nº 1 - Vivienda (del guarda solamente).
- nº 2 - Viario.
- nº 3 - Aparcamiento.
- nº 4 - Oficinas (administración del centro).
- nº 5 - Comercial.
- nº 8 - Hostelería.
- nº 10 - Recreativo.
- nº 11 - Asistencia Sanitaria (para los usuarios del centro).
- nº 12 - Educativo.
- nº 13 - Cultural.
- nº 14 - Religioso.
- nº 22 - Recreativo forestal.

**38.2.4.- Usos prohibidos.**

- nº 6 - Industria.
- nº 7 - Hotelero.
- nº 9 - Alojamiento comunitario.
- nº 17 - Protección.
- nº 18 - Agrícola.
- nº 19 - Extractivo.
- nº 20 - Cementerios.
- nº 21 - Campings.

**Artículo 39.- Zona Universitaria (PSU).****39.0.- Definición y objetivos**

Se ubica en esta zona un centro de interés social de carácter universitario, siendo este último de uso indicativo y pudiendo ubicarse unos similares de sentido formativo o de investigación.

**39.1.- Condiciones de Ordenación y Edificación**

**39.1.1. Parcelación:** superficie máxima: manzana.

**39.1.2. Índice de edificabilidad:** 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**39.1.3. Tipo de ordenación:**

El Estudio de Detalle definirá de acuerdo con la imagen que se requiera para la composición de fachadas a l bulévar, las "líneas de fachada fija", así como el resto de condiciones que se consideren pertinentes.

**39.1.4. Alturas máximas:** Altura total máxima: 18 m.

**39.1.5. Aparcamientos de vehículos:**

El número mínimo de plazas deberá cubrir la totalidad de las necesidades del personal ocupado en los centros.

El 2% del número total de plazas se reservarán para usuarios minusválidos.

**39.1.6. Cerramientos de parcela:**

Se prohíbe el cierre de parcelas que impidan el libre tránsito peatonal entre éstas y las parcelas circundantes (zonas verdes, viario, etc.).

**39.2.- Condiciones de uso.**

En relación con lo establecido por los artículos 51 al 54 de la Normativa del P.G.O.U., se prescriben los siguientes grupos de uso:

**39.2.1. Uso dominante.**

nº 12 - Docente y/o Investigación y/o servicios avanzados.

**39.2.2. Usos complementarios y obligatorios.**

nº 15 - Zona Verde.  
nº 3 - Aparcamiento.

**39.2.3. Usos compatibles y condicionados.**

- nº 1 - Vivienda (del cuerpo de guardia).
- nº 2 - Viario.
- nº 4 - Oficinas.
- nº 5 - Comercial.
- nº 6 - Industria (Producción de prototipos).
- nº 8 - Hostelería (para uso de los empleados).
- nº 10 - Recreativa.
- nº 11 - Asistencia sanitaria (para los usuarios y personal del centro).
- nº 13 - Cultural.
- nº 14 - Religioso.
- nº 17 - Protección.

**39.2.4. Usos prohibidos.**

- nº 7 - Hotelero.
- nº 9 - Alojamiento comunitario.
- nº 16 - Deportivo.
- nº 18 - Agrícola.
- nº 19 - Extractivo.
- nº 20 - Cementerios.
- nº 21 - Campings.
- nº 22 - Recreativo forestal.

**Artículo 40.- Zona de Investigación Complementaria (PS-IC).****40.0.- Definición y objetivos.**

Se ubica en esta zona un uso de Investigación de carácter social de ámbito público-administrativo, terciario y servicios de la Administración.

**40.1.- Desarrollo Urbanístico.**

Previo a la concesión de licencias urbanísticas en las zonas será preceptivo el trámite y aprobación de un Estudio de Detalle que tenga como finalidad la siguiente:

- Adaptación y concreción de la ordenanza al tipo de edificación y usos que se decida.

- La precisión de dichos parámetros deberá tener en cuenta la inserción en el medio ambiente, tanto de las zonas ajardinadas, como respecto a los viales, la composición de volúmenes del conjunto de las zonas, etc.

Al respecto, las condiciones de ordenación y edificación definidas en el artículo siguiente constituyen el marco de referencia del Estudio de Detalle, el cual deberá además, precisar el resto de parámetros a fin de conformar una ordenanza de similar alcance respecto las que regulan el resto de las zonas de este sector.

**40.2.- Condiciones de Ordenación y Edificación.**

40.2.1. **Parcelación:** Superficie máxima: manzana.

40.2.2. **Índice de edificabilidad:** será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

40.2.3. **Tipo de Ordenación:**

El Estudio de Detalle definirá de acuerdo con la imagen que se requiera para la composición de fachadas, las "líneas de fachada fija", así como el resto de condiciones que se consideren pertinentes.

40.2.4. **Alturas máximas:** Altural total máxima: 10,00 m.

40.2.5. **Aparcamientos de vehículos:**

El número mínimo de plazas deberá cubrir la totalidad de las necesidades del personal ocupado en los centros.

El 2% del número total de plazas se reservarán para usuarios minusválidos.

40.2.6. **Cerramientos de parcela:**

Se prohíben cierres que impidan el libre tránsito peatonal entre éstas y las parcelas circundantes (zonas verdes, viario, etc.).

**40.3.- Condiciones de uso.**

En relación con lo establecido por los artículos 51 al 54 de la Normativa del P.G.O.U., se prescriben los siguientes grupos de usos:

40.3.1. **Uso dominante:**

- Investigación, terciario y servicios de la Administración.

40.3.2. **Usos complementarios y obligatorios:**

nº 15 - Zona Verde.  
nº 3 - Aparcamiento.

40.3.3. **Usos compatibles y condicionados:**

nº 1 - Vivienda (del cuerpo de guardia).  
nº 2 - Viario.  
nº 5 - Comercial.  
nº 6 - Industria (Producción de prototipos).  
nº 8 - Hostelería (para uso de los empleados).  
nº 10 - Recreativa.  
nº 11 - Asistencia sanitaria (para los usuarios y personal del centro).  
nº 13 - Cultural.  
nº 14 - Religioso.  
nº 17 - Protección.

40.3.4. **Usos prohibidos:**

nº 7 - Hotelero.  
nº 9 - Alojamiento comunitario.  
nº 16 - Deportivo.  
nº 18 - Agrícola.  
nº 19 - Extractivo.  
nº 20 - Cementerios.  
nº 21 - Campings.  
nº 22 - Recreativo forestal.

**Capítulo 13.-****Artículo 41.- Zona de mantenimiento (M).**

41.0.- La zona de mantenimiento albergará los servicios dedicados a la conservación, limpieza y mejora de los espacios de uso público, de las infraestructuras y de las edificaciones que se determinen en las normas de funcionamiento del Parque Tecnológico. Asimismo en esta zona se podrán ubicar áreas de producción que se consideren auxiliares de las actividades del parque. En ellas se aplicará la normativa de usos propia de la ordenanza de producción. En esta zona se ubicarán, entre otras, las siguientes instalaciones.

- Depósito, tratamiento y reconversión de residuos sólidos.
- Garaje y talleres para vehículos.
- Talleres para servicios específicos.
- Locales para el personal (vestuarios, aseos, botiquín, comedores, etc.).
- Viveros e invernaderos.
- Subestación de transformación eléctrica.

Estos últimos podrán ubicarse también en otros lugares de las zonas verdes forestales (VF) dado que su actividad es perfectamente compatible con el destino de dichas zonas. No obstante su instalación en las zonas verdes deberá cuidar el impacto ambiental y no causar perjuicio al resto de funciones que tienen asignadas las citadas zonas.

**41.1.- Condiciones de Ordenación y Edificación.**

41.1.1.- **Parcelación.**

Superficie máxima: manzana.

41.1.2.- Índice de edificabilidad neta máxima. 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

41.1.3.- **Ocupación.**

- Superficie máxima ocupada por la edificación: 10%.
- Superficie máxima ocupada por aparcamiento, accesos y cualquier otra área de servicio. 30%.

41.1.4.- **Alturas.**

- Altura reguladora máxima: 12 m.
- Altura total máxima, incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 197.2 del P.G.O.U.: 15 m.

En ningún caso se superarán las cotas máximas de las elevaciones del terreno suroccidental del sector, calificadas como Verde Forestal (parcelas VF-1). La cédula urbanística podrá introducir a cada parcela restricciones en los parámetros de altura.

La regulación de la altura máxima mediante Estudio de Detalle deberá ser muy excepcional y justificada exclusivamente por razones de figuración arquitectónica o simbolismo.

- Altura libre mínima: 2,70 m. en zonas habitables.

41.1.5.- **Separación a linderos y entre edificaciones.**

- Separación mínima de la edificación a lindero público del viario principal ..... 6 m.
- Separación mínima de la edificación a otros linderos públicos ..... 6 m.
- Separación a linderos privados ..... 6 m.
- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcela: la altura de aquellas:

41.1.6.- **Condiciones de composición de la edificación.**

- 1.- La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del Parque Tecnológico, y con las condiciones de clima y de vida y de la región, a las que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.
- 2.- La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.
- 3.- No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.
- 4.- Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.
- 5.- Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

41.1.7.- **Cerramientos de parcela.**

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, salvo diseño unitario realizado por el proyecto de urbanización, o, posteriormente, por iniciativa del Órgano Gestor del Parque.

Para señalar estos habrán de disponerse elementos, cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muretes de altura máxima 50 cm.

El proyecto de urbanización podrá homogeneizar el tratamiento de estos elementos, al que deberá acogerse cada proyecto.

41.1.8.- **Tratamiento de las zonas interiores: Ajardinamiento.**

1.- Las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, libre de edificación, no podrán alterarse con desmontes y terraplenes superiores a +2,50 m.

La diferencia máxima entre niveles aparentes no podrá suponer más de 3,50 m., resolviéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados.

Las diferencias de cotas de rasantes entre parcelas colindantes y entre el viario principal y las parcelas, no será superior a 1 m., en el ancho total de la separación a linderos mínima.

Se deberá disponer en las parcelas de esta zona una franja ajardinada de una anchura de 4 m. contigua a su alineación frontal, en una proporción no inferior al 75% de la longitud de dicha alineación.

2.- **Ajardinamiento.**

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el

mínimo de la superficie de parcela, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad ó porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retraqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales, vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

- Se deberá disponer en las parcelas de esta zona una franja ajardinada de una anchura de 4 m. contigua a su alineación frontal, en una proporción no inferior al 75% de la longitud de dicha alineación.

#### 41.1.9.- Aparcamientos

- Número mínimo de plazas por parcela: 1 cada 50 m<sup>2</sup>. construidos.

Esté número mínimo deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación necesaria según actividad.

- El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separándose los grupos de aparcamientos entre sí mediante setos, árboles o zonas ajardinadas.

- Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m., con un mínimo del 2% para usuarios minusválidos de 4,50 x 3,30 m. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5, plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4,30 m., hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

- Habrá de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, contraincendios y de mantenimiento.

- Podrá autorizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación los artículos 81 y siguientes del P.G.O.U.

- En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.

#### 41.1.10.- Anuncios Publicitarios

- Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

- En ningún caso superará la altura máxima permitida de 15 m.

- En el caso de su ubicación en el frente a vial principal, no podrán tener una superficie vertical superior a 4,50 m<sup>2</sup>.

- No deberán interferir lúmicamente con el alumbrado público.

#### 41.2.- Condiciones de uso

En relación con los artículos 51 al 54 de la Normativa del P.G.O.U., se establecen los siguientes grupos de usos:

##### 41.2.1.- Uso dominante

Para la M-1:

nº 6 - Industrial de segunda categoría (sin limitación de potencia instalada), según definición del artículo 65 de la Normativa del P.G.O.U. y sin efectos insalubres, nocivos o peligrosos, según la caracterización del Reglamento de Actividades calificadas.

Para la MR:

nº 18 - Agrícola (vivero, invernadero)

nº 6 - Industrial de segunda categoría (sin limitación de potencia instalada), según definición del artículo 65 de la Normativa del P.G.O.U. y sin efectos insalubres, nocivos o peligrosos, según la caracterización del Reglamento de Actividades calificadas.

##### 41.2.2.- Uso complementario

nº 3 - Aparcamiento.

##### 41.2.3.- Usos compatibles

nº 1 - Vivienda (del guarda exclusivamente).  
 nº 2 - Viario.  
 nº 4 - Oficinas.  
 nº 5 - Comercial.  
 nº 8 - Hostelería (al servicio del personal del centro).  
 nº 10 - Recreativo (al servicio del personal del centro).  
 nº 11 - Asistencia sanitaria (al servicio del personal del centro).

nº 12 - Educativo.  
 nº 13 - Cultural.  
 nº 16 - Deportivo (al servicio del personal del centro).  
 nº 17 - Protección (en caso de alto riesgo de accidente).  
 nº 22 - Recreativo forestal.

##### 41.2.4.- Usos prohibidos

nº 7 - Hotelero.  
 nº 9 - Alojamiento comunitario.  
 nº 14 - Religioso.  
 nº 19 - Extractivo.  
 nº 20 - Cementerio.  
 nº 21 - Campings.

#### Capítulo 14.-

##### Artículo 42.- Zona de Control y Seguridad (CS)

##### 42.0.- Definición y objetivos

Asentamiento del puesto de control y seguridad del Parque con las siguientes funciones:

- Centralización de la vigilancia a distancia del Parque.
- Centralización del control de la protección del medio físico.
- Prevención de accidentes e incendios.
- Recepción y control del acceso principal del Parque.
- Puesto de mando de la vigilancia personalizada.
- Servicio auxiliares anejos.

##### 42.1.- Condiciones de ordenación y edificación

42.1.1.- Parcelación: Superficie mínima y máxima: manzana.

42.1.2.- Índice de edificabilidad neta máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

42.1.3.- Ocupaciones en la parcela.

- Máxima ocupación de la edificación: 10%.
- Máx. ocupación de aparcamientos al aire libre, incluso acceso: 20%.

42.1.4.- Tipo de ordenación.

Ordenación abierta.

42.1.5.- Alturas máximas.

- Altura máxima reguladora: 10,00 m.
- Altura total máxima: 12,00 m.

42.1.6.- Condiciones de composición de la edificación.

Disponiendo como base las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, las alteraciones del terreno (terraplenes y desmontes) supondrán diferencias máximas de cotas de  $\pm 3,00$  m. La diferencia máxima entre niveles aparentes acabados no podrá suponer más de 4,00 m., resolviéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados. Las diferencias de cotas de rasante entre parcelas colindantes no deberán ser superiores a 1,00 m.

No se permitirá ningún tipo de elemento que sobresalga de las alineaciones o linderos de las parcelas.

42.1.7.- Cerramientos de parcela.

Se prohíbe cerrar la parcela, pudiéndose marcar el límite de su recinto mediante vegetación, muretes o cambios de pavimentación.

42.1.8.- Aparcamientos de vehículos.

- Deberán respetarse las condiciones de fragmentación, localización y reserva para minusválidos del resto de las zonas.
- Deberá preverse en el interior de la parcela como mínimo el aparcamiento de los vehículos de la actividad de la zona.

##### 42.2.- Condiciones de uso

En relación con lo establecido por los artículos 51 al 54 de la Normativa del P.G.O.U., se prescriben los siguientes grupos de usos:

##### 42.2.1.- Uso dominante

nº 17 - Protección.

##### 42.2.2.- Uso complementario

nº 15 - Zona verde.  
 nº 3 - Aparcamiento.

##### 42.2.3.- Usos compatibles

nº 1 - Vivienda (del cuerpo de guardia).  
 nº 2 - Viario.

- nº 4 - Oficinas (administración del centro).
- nº 5 - Comercial.
- nº 6 - Industria (taller para los vehículos).
- nº 8 - Hostelería (para uso de los empleados).
- nº 11 - Asistencia Sanitaria (para los usuarios y personal del centro).
- nº 12 - Educativo.
- nº 13 - Cultural.

#### 42.2.4. Usos prohibidos.

- nº 7 - Hotelero.
- nº 9 - Alojamiento.
- nº 14 - Religioso.
- nº 16 - Deportivo (para uso de los empleados).
- nº 18 - Agrícola.
- nº 19 - Extractivo.
- nº 20 - Cementarios.
- nº 21 - Campings.
- nº 22 - Recreativo forestal.

### Capítulo 15.

#### Artículo 43.- Zona Comercial Exterior (CE).

##### 43.0.- Definición y objetivos:

En la zona comercial externa se ubicará un área de servicios comerciales de tamaño medio para uso interior y exterior al Parque, formalizando un equipamiento comercial autónomo al recinto del Parque. Su ubicación está fuera de la zona de control y seguridad.

Su dotación deberá cumplir con los siguientes servicios:

- Servicios comerciales, similares a las ofertas de los centros comerciales o grandes áreas.
- Servicios complementarios como guardería, hostelería, servicios personales y de comunicación, lúdico-recreativo, etc.

##### 43.1.- Desarrollo urbanístico:

Previo a la concesión de licencias urbanísticas, será preceptivo el trámite y aprobación de un Estudio de Detalle que tenga como finalidad lo siguiente:

- La precisión de las características de las obras de urbanización interna (aparcamientos, accesos, infraestructuras, señalizaciones, jardines, etc).
- Ajuste de alineaciones, volúmenes y rasantes.
- La concreción de los parámetros urbanísticos.
- La relación detallada de usos propuestos.
- El estudio de inserción en el entorno y el medio ambiente.
- Cualquier alteración, por exigencias de promoción, de las condiciones establecidas para esta zona, no contenida en las facultades del Estudio de Detalle, será legalizada en la forma establecida en los artículos 3 y siguientes del Plan Parcial y la Modificación presente.

##### 43.2.- Condiciones de ordenación y edificación:

43.2.1. Parcelación: superficie mínima = la manzana.

43.2.2. Índice de edificabilidad neta máxima = 0'45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

##### 43.2.3. Tipo de ordenación:

El Estudio de Detalle definirá, de acuerdo con la imagen que se requiera para las fachadas, dos líneas de fachada fijas así como el resto de sus condiciones.

43.2.4. Altura reguladora máxima = 10 m.

Altura total máxima incluyendo todos los elementos referidos en el art. 197.2 del PGOU = 12 m. La alteración de la altura máxima mediante Estudio de Detalle deberá ser muy excepcional y justificada exclusivamente por razones de figuración arquitectónica o simbolismo. Altura libre mínima = 2'70 m.

##### 43.2.5. Separación a linderos:

- Separación mín. de la edificación a linderó público, viales: 20 m.
- Separación mín. a otros linderos: 10 m.
- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcela: la misma de las alturas de aquéllas.

En cualquier caso, estos parámetros dependerán del uso dominante escogido, y serán fijados por tanto en el Estudio de Detalles.

##### 43.2.6. Condiciones de composición de la edificación.

- 1.- La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del

Parque Tecnológico, y con las condiciones de clima y de vida de la región, a las que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.

2.- La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

3.- No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad con texturas y disposición ajenas al tipo "nave industrial" más deteriorado.

4.- Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.

5.- Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

##### 43.2.7. Cerramientos de parcela:

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, a los linderos públicos que no haya sido diseñado previamente con carácter unitario para todo el Parque.

Para señalar éstos habrán de disponerse elementos, cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muretes de altura máxima 50 cm.

El proyecto de urbanización podrá homogeneizar el tratamiento de esto elementos, al que deberá acogerse cada proyecto.

##### 43.2.8. Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.

1.- Las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, libre de edificación, no podrán alterarse con desmontes y terraplenes superiores a  $\pm 2,50$  m.

La diferencia máxima entre niveles aparentes no podrá suponer más de 3,50 m., revoliéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados.

Las diferencias de cotas de rasantes entre el viario principal y la parcela, no será superior a 1 m., en el ancho total de la separación a linderos mínima.

Las pendientes resultantes máximas de la urbanización interior no podrá superar el 10%.

##### 2.- Ajardinamiento.

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad o porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retanqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc.

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales, vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

##### 43.2.9. Aparcamientos:

Número mínimo de plazas por parcela: 1 cada 50 m<sup>2</sup> construidos. Este número mínimo deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación según actividad.

El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separándose los grupos de aparcamientos entre sí mediante setos, árboles o zonas ajardinadas.

Las plazas tendrán un mínimo de 4,50x2,20 m., con un mínimo del 2% para usuarios minusválidos de 4,50x3,30 m. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5, plazas de automóviles por plazas de camiones de 12x4,30 m. hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

Habrá de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, contraindendios y de mantenimiento.

En los aparcamientos al aire libre podrá instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.

##### 43.2.10. Anuncios Publicitarios:

Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

En ningún caso superará la altura máxima permitida de 10 m.

En el caso de su ubicación en el frente a vial principal, no podrán tener una superficie vertical superior a 3 m<sup>2</sup>.

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

#### 43.3.- Condiciones de uso.

##### 43.3.1. Uso dominante y obligatorio.

nº 5 - Comercial.

##### 43.3.2. Usos complementarios.

nº 15 - Zona Verde.  
nº 3 - Aparcamiento.

##### 43.3.3. Usos compatibles.

nº 1 - Vivienda (del cuerpo de guardia).  
nº 2 - Viario.  
nº 4 - Oficinas.  
nº 5 - Comercial.  
nº 9 - Alojamiento comunitario.  
nº 10 - Recreativo.  
nº 11 - Asistencia sanitaria.  
nº 12 - Educativo.  
nº 13 - Cultural.  
nº 14 - Religioso.  
nº 16 - Deportivo.  
nº 17 - Protección.

##### 43.3.4. Usos prohibidos.

nº 6 - Industria.  
nº 18 - Agrícola.  
nº 19 - Extractivo.  
nº 20 - Cementerios.  
nº 21 - Campings.  
nº 22 - Recreativo forestal.

### Capítulo 16.-

#### Artículo 44.- Zona de Industrias Auxiliares.

##### 44.0.- Definición y objetivos.

Constituye ésta la zona donde se ubicarán las empresas auxiliares cuyas actividades sirven de apoyo a las internas del Parque.

Las dimensiones físicas de este tipo de empresas satélites, que derivan en unas tipologías edificatorias más abigarradas y que en un principio puede llevar a una imagen de polígono industrial de servicios al uso, hacen que las ordenanzas sobre el tratamiento de los elementos constructivos sean más exhaustivas, para evitar dicha similitud con polígonos industriales de la zona, cuyo carácter no debe impedir todos los controles medio-ambientales, de ocupación, de edificación y paisajísticos, propios de un Parque Tecnológico.

Su ubicación sobre el límite oriental del Parque no impide que comporte un carácter de representación que obliga al cuidado de su arquitectura.

##### 44.1.- Condiciones de ordenación y edificación.

###### 44.1.1. Parcelación:

Superficie mínima: 800 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo a vial: 20 m.  
Condición formal mínima: inscripción de una circunferencia de 20 m. de diámetro.

###### 44.1.2. Edificabilidad:

Edificabilidad neta máxima: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Volumen máximo: 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

###### 44.1.3. Ocupación:

Superficie máxima ocupada por la edificación: 80%

###### 44.1.4. Alturas:

Altura reguladora máxima: 12 m.  
Altura total máxima, incluyendo todos los elementos referidos en el art. 197.2 del PGOU: 15 m.  
Altura libre mínima: 270 m. en zonas habitables.

###### 44.1.5. Separación a linderos:

Separación de la edificación a lindero público del viario: 8 m.  
Separación mínima de la edificación a otros linderos públicos: 3 m.

###### 44.1.6. Condiciones de composición de la edificación:

1. La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del Parque Tecnológico y con las condiciones de clima y de vida de la región, a las que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.

2. La edificación presentará tratamiento de fachada tanto en la principal como en las traseras, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

Las medianeras que den a parcelas sin edificar, estarán debidamente tratadas.

3. No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.

4. Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.

5. Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

###### 44.1.7. Cerramientos de parcela:

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, en las fachadas interiores del parque, aunque no en las fachadas hacia el exterior del recinto mediante diseño unitario para la manzana realizado por el proyecto de urbanización o, posteriormente, por iniciativa del órgano gestor del Parque.

###### 44.1.8. Aparcamientos:

Irán integrados en el vial y dispuestos en batería, en una longitud mínima de 5 m. x 2'50 m. Su diseño será dispuesto por el órgano gestor del Parque.

###### 44.1.9. Anuncios publicitarios:

Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación.

En ningún caso superará la altura máxima permitida de 2 m.

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

#### 44.2.- Condiciones de uso:

Se establecen los siguientes grupos de usos, en relación con los artículos 51 a 54 del PGOU.

##### 44.2.1. Uso dominante:

Industrial de 2ª categoría (sin limitación de potencia instalada), según definición del artículo 65 de la normativa del PGOU, sin efectos insalubres, nocivos o peligrosos, según la caracterización del Reglamento de Actividades Calificadas.

Las actividades de dicha industria deberán atenerse a las mismas condiciones de "Tecnología avanzada" que se mencionan en el artículo 20.1 de esta normativa y en particular, la obligación de presentar junto a la solicitud de licencia de obras, un informe avalado por el órgano competente, en el que se muestren los efectos derivados de la implantación de la actividad y particularmente su condición de industria auxiliar de tecnología avanzada. Y ello con independencia de las circunstancias de transmisión o alquiler de propiedades que figuren en los respectivos contratos en cumplimiento de las condiciones impuestas por las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Parque Tecnológico.

##### 44.2.2. Usos complementarios:

nº 3: Aparcamiento.

##### 44.2.3. Usos compatibles:

Según lo previsto en el artículo 52.c) de la Normativa del PGOU:

nº 2: Viario.  
nº 4: Oficinas.  
nº 5: Comercial (sólo al por mayor de los bienes producidos en el centro).  
nº 11: Asistencia sanitaria (al servicio del personal del centro).  
nº 13: Cultural (biblioteca, archivos).  
nº 17: Protección (en caso de alto riesgo de accidente).

##### 44.2.4. Usos prohibidos:

Según el art. 52.d) de la Normativa del PGOU:

nº 7: Hotelero.  
nº 9: Alojamiento comunitario.  
nº 12: Educativo.  
nº 18: Agrícola.  
nº 19: Extractivo.  
nº 20: Cementerios.  
nº 21: Campings.  
nº 22: Recreativo forestal.

## TITULO IV - GESTION

## Capítulo 1º.- Sistema de Actuación.

## Artículo 45.- Tipo.

El recinto consta de un único polígono cuya Urbanización se ha realizado en su totalidad, siendo la Sociedad P.T.A.S.A. la responsable de completar los espacios públicos pendientes en parte de la zona de reserva.

## Artículo 46.- Entidad de Conservación.

Las entidades propietarias del Parque Tecnológico de Andalucía: Empresa Pública de Suelo de Andalucía, Instituto de Fomento de Andalucía, y Ayuntamiento de Málaga, constituye la Junta de Compensación, a cuyo cargo se desarrolló la urbanización y promoción del sector, según convenio firmado al respecto, y según las directrices que se fijan en el Proyecto de Bases y Estatutos de la propia Junta.

Tras ser cumplidos sus cometidos se disolvió, siendo actualmente la Sociedad P.T.A., S.A. la responsable de su ordenación y gestión.

## Capítulo 2º.- Compromisos y Plan de Etapas.

## Artículo 47.- Entidad de Conservación.

Así mismo, la Junta de Compensación, una vez finalizadas las obras de urbanización, constituyó la Entidad de Conservación, a la que se irán sumando los adquirentes de terreno, y a cuyo cargo correrá el deber de mantenimiento y conservación de la totalidad de las zonas comunitarias, públicas y/o privadas, con la única salvedad de edificios que queden en propiedad o Administración del Organismo Promotor del Parque.

## Artículo 48.- Plan de Etapas.

La ejecución material del Sector tendrá lugar a lo largo de dos etapas, que serán objeto de tratamiento en sendos Proyectos de Urbanización, y según la extensión definida en el Plano, P7.

El Plan de Etapas tendrá su inicio en la fecha de concesión de la licencia de obras correspondientes al proyecto de Urbanización de la 1ª etapa cuyo desarrollo se ajuste al Régimen de Suelo Urbanizable Programado. La licencia en cuestión deberá ser solicitada en el plazo de tres años desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización citado.

La segunda etapa deberá comenzar en un plazo máximo de ocho años a partir del final de la primera etapa.

Se considerará "finalizada" una etapa cuando las obras correspondientes hayan concluido en su totalidad y hayan sido recibidas por el Ayuntamiento en las partes que le correspondan. Las etapas se considerarán "en ejecución" cuando sus obras correspondientes no se interrumpan más de seis meses, salvo que la interrupción no se deba a imponderables administrativos no imputables a la Junta de Compensación ni a la empresa urbanizadora.

El incumplimiento del Plan de Etapas podrá dar lugar a la modificación general (artículo 3º de esta Normativa) y revisión de los criterios de actuación, y clasificación del sector.

## TITULO V

## CONDICIONES HIGIENICAS QUE AFECTAN A LOS SUBPRODUCTOS GENERADOS POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DEL PARQUE.

## Artículo 49.- Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas se limitarán dentro de lo establecido en el Reglamento de instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria e Instrucciones Técnicas Complementarias (R.D. 1618/1980), y el Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y su Reglamento (R.D. 833 de Febrero de 1975). Con todo, y aún cumpliendo lo establecido en dichas reglamentaciones o en otras pertinentes, las instalaciones sitas en el Parque no emitirán humos visibles, con un índice opacímetro máximo autorizado de 1 en la escala Ringelmann 6 2 en la de Bacharach.

La temperatura máxima de las emisiones gaseosas será inferior 250°C.

## Artículo 50.- Emisiones acústicas.

El ruido procedente de las actividades que se realicen dentro de las parcelas del Parque, o de las instalaciones de los edificios que las contienen, no superarán los 40 dB(A) a 1 Kherz medidos en la mediana de los viales o caminos peatonales que los circundan, a 2 m. de altura.

El nivel máximo admisible en un local anexo al que contenga la fuente sonora, será de 45 dB(A) a 1 Kherz.

## Artículo 51.- Radiaciones ionizantes.

Las radiaciones ionizantes producidas por el funcionamiento de instalaciones y las actividades que den lugar a emisiones de partículas ionizantes, tales como neutrones, o emisiones de ondas electromagnéticas capaces de producir ionización, tales como los rayos X, etc., estarán limitadas a lo establecido en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (R.D. 12 Ag. 82, modificado por R.D. 1753/87).

Las actividades o instalaciones, así como el transporte de entrada y salida de elementos susceptibles de crear estas radiaciones no modificarán el área exterior de su condición de "Área de Acceso no Limitado", por lo que nunca apreciarse una medida superior a los 0,5 milirems/año.

## Artículo 52.- Aguas residuales.

Las aguas residuales son aquellas que recoge la red de saneamiento separativo y que se conectará al colector municipal de saneamiento. Independientemente de las limitaciones que establezca en su día la Autoridad del cauce o la Entidad explotadora de la planta depuradora, se establecen, en tanto no haya una Ordenanza de superior rango, los siguientes límites admisibles:

- Caudal punta en una hora	: menor que el 33 % del caudal máximo diario.
- Temperatura máxima	: 40°C.
- D.B.O. 5	: < 1000 mg/l
- DQO/DBO	: < 3
- Sólidos en suspensión	: < 1000 mg/l
- Sólidos sedimentables	: < 20 mg/l
- Aceites y grasas	: 100 mg/l
- PH	: 6 a 9,5
- CN	: 0,1 mg/l
- Fe	: 5 a 10 mg/l
- Cr total	: 1 a 3 mg/l
- Cr hexavalente	: 0,5 a 1 mg/l
- Cu	: 1 mg/l
- Cd	: 0,2 mg/l
- Ni	: 2 mg/l
- Zn	: 2 a 10 mg/l
- Hg	: 0,01 mg/l
- Fenoles	: 10 mg/l
- SO4	: 1,500 mg/l
- S	: 2 mg/l
- Disolventes	: 0
- Total metales	: 10 a 20

## Artículo 53.- Residuos industriales.

Se deberán separar los residuos inocuos de los tóxicos y/o concentrados. Sólomente los inocuos podrán ser depositados para que sean retirados por el servicio de basuras o enviados a vertederos que no cuenten con un control especial, o, si fueran líquidos, incorporados a la red de evacuación, con las limitaciones establecidas en el artículo 53.

Estos residuos tóxicos y/o concentrados, en tanto sean retirados por empresas, organismos o instituciones especializadas que estén autorizadas para el reciclaje o vertido de dichas materias, las almacenarán en cubetas o piscinas impermeables y cubiertas, construidas con materiales resistentes a dichos agentes y estarán protegidas tanto de las aguas de escorrentía como de las lluvias, de modo que no produzcan lixiviados, ni emanaciones gaseosas.

La empresa, organismo o institución responsable, llevará un control de la producción de los residuos tóxicos y/o concentrados, del almacenamiento y de su envío al exterior para su reprocesamiento o vertido controlado. En cualquier caso no se admitirán almacenamientos indefinidos de tales residuos en el interior del Parque.

## AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

ANUNCIO. (PP. 1111/95).

Este Ayuntamiento Pleno ha acordado en sesión ordinaria celebrada el día 24 de febrero de los actuales, la «Aprobación definitiva del Estudio de Detalle y Convenio Urbanístico del Plan Parcial Santa Rita».

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto sobre el particular en el Reglamento de la Ley del Suelo, indicándose al mismo tiempo, que a partir del día siguiente al de la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía», se abre trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual queda el expediente a disposición de quienes quieran examinarlo en relación con el proyecto aprobado dentro del mismo periodo.

San Juan de Aznalfarache (Sevilla), 2 de mayo de 1995.- El Alcalde, Antonio Pérez Sánchez.