

## **ORDENANZA DE LA ZONA TERCIARIA TER- 500.**

### **Art. 5.10. Definición y Tipología Terciaria TER-500.**

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "**Plano B1 ORDENACIÓN GENERAL. ZONIFICACION**" como **TER-500**, parcelas recayentes a los **viales A, B, C, D y K**.

Responde a la tipología de edificación terciaria entre medianeras o adosada con alineación de fachadas respecto a vial.

Corresponderán a la implantación de edificaciones terciarias destinadas mayoritariamente al uso comercial en todas sus categorías.

### **Art. 5.11. Condiciones de ordenación TER-500.**

#### 1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: **500 m.<sup>2</sup>**
- Fachada mínima a vial: **15 m.**
- Todas las parcelas contarán como mínimo con fachada a 2 viales.

#### 2.- Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta máxima es de **2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s** sobre superficie industrial neta.

#### 3.- Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

- Será obligatorio adosarse a los linderos públicos y privados.
- Será obligatorio alinearse respecto a los viales.
- En las parcelas con fachada a los viales A, B y K, se permitirá una separación respecto a estos viales, debiendo tener esta en caso de producirse un mínimo de 5 m.

### **Art. 5.12. Condiciones de edificación TER-500.**

#### 1.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela terciaria neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de la presente sección.

## **2.- Altura máxima edificable y n° de plantas máximo.**

La altura máxima edificable será de **15 metros** respecto a la alineación con el **vial C**.

La superficie de techo edificable se distribuirá en el número máximo de *niveles* o plantas que permita el cumplimiento de la altura libre mínima de planta.

### **1. Altura libre de plantas.**

La altura libre mínima de planta será **3,0 metros**.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

### **2. Condiciones suplementarias de composición.**

Dada la visibilidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Ordenanzas, se cuidará en el Proyecto de Edificación, el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y cubiertas, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes. A tal efecto, el proyecto de obra habrá de incluir un anexo que valore estos extremos y en el que se justifique el cumplimiento de las siguientes condiciones estéticas y de composición:

La arquitectura empleada deberá ser coherente con el destino de la edificación, con las características climáticas locales y con las características paisajísticas del sector, dando respuesta a estas condiciones con un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

La edificación tendrá tratamiento de fachada en todos sus paramentos no adosados a las edificaciones vecinas. En estas fachadas deberán usarse materiales de suficiente calidad, evitando los acabados con aspecto provisional.

Las pendientes de cubiertas deberán quedar ocultas tras los elementos de fachada.

Los elementos técnicos que deban disponerse en estas cubiertas también deberán quedar ocultos tras los elementos de fachada o bien quedar integrados como un elemento más de la composición formal del edificio.

Los espacios representativos de las empresas deberán disponerse en primer término de la edificación.

Los carteles, rótulos y anuncios publicitarios de las empresas deberán diseñarse en el proyecto de obra, bien integrados en la edificación, bien en el tratamiento general de los espacios libres de la parcela, estos elementos no superarán la altura máxima permitida.

**1. Dotación de plazas de aparcamiento.**

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos previstas en el art. 3.10.3, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el interior de la parcela o de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 3.10.3. del presente Plan Parcial.

**Art. 5.13. Regulación de Usos TER-500.**

Se admiten los siguientes usos:

a. Uso dominante:

TERCIARIO en todas sus categorías.

b. Usos compatibles:

INDUSTRIAL en todas sus categorías excepto Producción industrial.

DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS en todas sus categorías.

RESIDENCIAL:

\_ Uso pormenorizado: ALOJAMIENTO COMUNITARIO:

\_Categoría 1ª: Residencia temporal: hoteles, hostales y pensiones.

c. Usos prohibidos:

RESIDENCIAL en todas las categorías no compatibles