

# PLAN SECTORIAL DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE CARÁCTER COMARCAL

*Modificación Estructurante - Redelimitación de sus sectores  
y reordenación del Sector S-1*

## ÍNDICE

### NORMATIVA

La Modificación del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal Área de Actividades Económicas de Tudela. Polígono La Serna modifica los siguientes artículos de la Normativa del PSIS:

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Artículo 5.- CLASIFICACION .....                                 | ..... |
| Artículo 7.- TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS .....               | ..... |
| Artículo 8.- ADQUISICION DEL DERECHO A URBANIZAR.....            | ..... |
| Artículo 9.- SISTEMA DE ACTUACION .....                          | ..... |
| Artículo 10.- DESARROLLO.....                                    | ..... |
| Artículo 11.- DOTACIONES Y CESIONES.....                         | ..... |
| Artículo 12.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN SECTORIAL ..... | ..... |

#### CAPÍTULO II. NORMATIVA GENERAL .....

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Artículo 13.- AMBITO Y CLASIFICACION .....    | ..... |
| Artículo 14.- SISTEMA DE ACTUACIÓN .....      | ..... |
| Artículo 15.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....      | ..... |
| Artículo 16.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN ..... | ..... |
| Artículo 17.- PARCELACION.....                | ..... |
| Artículo 19.- SISTEMA GENERAL VIARIO.....     | ..... |

#### CAPÍTULO IV.- NORMATIVA PARTICULAR URBANÍSTICA Y DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....

##### SUBCAPÍTULO IV.1. NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA NORMATIVA AN-1 .....

|                                                                            |       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|
| Artículo 35.- AN-1: CONEXION A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO .....  | ..... |
| Artículo 37.- AN-1: ALINEACIONES .....                                     | ..... |
| Artículo 39.- AN-1: ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.....    | ..... |
| Artículo 40.- AN-1: APARCAMIENTOS.....                                     | ..... |
| Artículo 41.- AN-1: FACHADAS Y CUBIERTAS .....                             | ..... |
| Artículo 47 bis.- AN-1: VOLADIZOS Y ELEMENTOS DECORATIVOS VERTICALES ..... | ..... |

##### SUBCAPÍTULO IV.3. NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA NORMATIVA AN-3 .....

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Artículo 65.-AN-3: CORREDOR ECOLOGICO DE BANDA..... | ..... |
|-----------------------------------------------------|-------|

##### SUBCAPÍTULO IV.4. NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PSIS....

|                                                                                                                            |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Artículo 66.- CONDICIONES AMBIENTALES ESTABLECIDAS EN EL INFORME AMBIENTAL<br>ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PSIS..... | ..... |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|

#### FICHA 2 SECTOR S-2.....

**ANEXO:** NORMATIVA DE PARCELAS: CUADRO RESUMEN

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### Artículo 5.- CLASIFICACION

El Sector S-1 por sus condiciones de urbanización tiene la consideración de suelo urbano.

El Sector S-2 se clasifica como suelo urbanizable.

### Artículo 7.- TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS

#### SECTOR S-1

##### Uso global: Industrial

| USOS PREVISTOS        | USOS TOLERADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | USOS PROHIBIDOS |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Actividad empresarial | Aparcamientos<br>Oficinas<br>Hostelero-hoteleros<br>Ocio<br>Cultural-Educativo<br>Servicios de operadores<br>Servicios vinculados a promoción de desarrollo comarcal<br>Infraestructuras<br>Zonas verdes privadas<br>Viario privado<br>Residencial servicio<br>Infraestructuras de producción energética<br>Actividades y servicios alimentarios, tales como producción de bases para platos preparados y otros similares | El resto        |
| Industrial Polígono   | Aparcamientos (1)<br>Almacenamiento<br>Equipamiento<br>Infraestructuras<br>Zonas verdes privadas<br>Viario privado<br>Residencial servicio<br>Servicios al transporte<br>Infraestructuras de producción energética                                                                                                                                                                                                        | El resto        |

(1) En las parcelas industriales, el uso aparcamiento se permite como independiente, esto es, no vinculado al uso previsto. Pudiendo destinarse la parcela a uso aparcamiento sin que en la misma exista o se proyecte otro tipo de uso.

| USOS PREVISTOS                              | USOS TOLERADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | USOS PROHIBIDOS |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Terciario                                   | Comercial<br>Aparcamientos<br>Parque infantil<br>Tráfico<br>Oficinas<br>Hostelero - hotelero<br>Ocio<br>Cultural-Educativo<br>Servicios al transporte<br>Infraestructuras<br>Infraestructuras de producción energética                                                                                                  | El resto        |
| Equipamiento polivalente                    | Servicios al sector<br>Sanitario<br>Asistencial y bienestar social<br>Docente<br>Cultural<br>Deportivo<br>Recreativo<br>Comercial<br>Administrativos<br>Servicios públicos<br>Religiosos<br>Infraestructuras<br>Comunicaciones<br>Aparcamientos<br>Infraestructuras de producción energética<br>Servicios al transporte | El resto        |
| Servicios vinculados a otros usos previstos | Aparcamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | El resto        |
| Zonas verdes públicas                       | Zonas verdes públicas<br>Infraestructuras                                                                                                                                                                                                                                                                               | El resto        |

## SECTOR S-2

### Uso global: Industrial

Tabla de compatibilidad de usos a desarrollar a través de Plan Parcial.

### Artículo 8.- ADQUISICION DEL DERECHO A URBANIZAR

En el Sector S-1 se adquiere el derecho a urbanizar a través del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal.

El Sector S-2 se desarrollará a través del correspondiente Plan Parcial. Sin embargo, para los usos pormenorizados calificados en el PSIS en este sector se podrán urbanizar sin necesidad de desarrollar el Plan Parcial.

**Artículo 9.- SISTEMA DE ACTUACION**

El Sector S-1 y sus sistemas generales adscritos se ejecutarán por el sistema de expropiación. Para el Sector S-2 será el Plan Parcial de desarrollo el instrumento que concrete el sistema de actuación.

No obstante, en el Sector S-2 se podrán ejecutar por el sistema de expropiación y desarrollar directamente por Proyecto de Urbanización las áreas con definición pormenorizada de usos en el PSIS Área de Actividades Económicas de Tudela y presente Modificación de PSIS.

Los terrenos y servidumbres necesarios para las infraestructuras exteriores generales se obtendrán por expropiación y los sistemas generales adscritos a través del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de actuarse en su caso por expropiación u ocupación directa.

**Artículo 10.- DESARROLLO**

En el ámbito del PSIS se delimita un Área de Reparto (AR-1) que se corresponde con el Sector S-1.

El Sector S-1 se ordena directamente por el Plan Sectorial y constituye todo él una Unidad de Ejecución a desarrollar a través de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

El ámbito del Sector S-2 se desarrollará mediante Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización y Reparcelación, aunque se podrá adelantar el desarrollo de los usos pormenorizados calificados en el PSIS sin necesidad de Plan Parcial.

El Plan Sectorial, si fuera necesario, deberá ser adaptado al trazado definitivo que se adopte en el proyecto constructivo de la línea ferroviaria de alta velocidad.

Los planes o proyectos que desarrollen el PSIS deberán presentar un análisis detallado de los impactos ambientales previsibles, con datos actualizados de la fauna existente en el entorno afectable y un programa de seguimiento ambiental adecuado al nivel de definición mayor.

**Artículo 11.- DOTACIONES Y CESIONES**

En el ámbito del Sector S-1 del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, se establecen las dotaciones y cesiones previstas para sectores de uso industrial, de forma pormenorizada. Así, los espacios públicos (vianos, reserva de viario, zonas verdes) serán de cesión al Ayuntamiento de Tudela, al igual que el 10% del aprovechamiento tipo, y las parcelas de uso dotacional.

En el Sector S-2 será el Plan Parcial el que concrete las cesiones.

Por finalización de las obras de urbanización, a las que se refiere el art. 160.3 del TRLFOTU 1/2017, se entenderá la finalización de partes de las obras de urbanización, de manera que se podrá proceder a la entrega parcial, y en consecuencia, a la recepción parcial de las obras de urbanización, aplicando a cada parte las reglas generales contenidas en dicho artículo.

Las zonas verdes que se puedan generar por la aprobación de nuevas ordenaciones deberán urbanizarse con cargo a las nuevas parcelas generadas sobre zonas verdes a las cuales reponen.

**Artículo 12.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN SECTORIAL**

El calendario para el desarrollo del Área de Actividades Económicas tiene varias etapas:

|    |                                                       |                                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Redacción del Proyecto de Urbanización del Sector S-1 | un mes desde la aprobación definitiva del PSIS Área de Actividades Económicas de Tudela<br>(Ya realizado) |
| 2. | Ejecución de la urbanización fase 1 del Sector S-1    | 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización<br>(Ya realizada)                    |
| 3. | Ejecución de la urbanización fase 2 del Sector S-1    | 8 meses desde la aprobación definitiva de esta Modificación de PSIS                                       |
| 4. | Redacción Plan Parcial del Sector S-2                 | 2.021                                                                                                     |
| 5. | Redacción del Proyecto de Urbanización del Sector S-2 | 1 mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector S-2                                      |
| 6. | Ejecución de la urbanización del Sector S-2           | 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector S-2                       |

## **CAPÍTULO II. NORMATIVA GENERAL**

### **Artículo 13.- AMBITO Y CLASIFICACION**

#### **1.- ÁMBITO**

Corresponde a la superficie grafiada en planos, donde se pretende la instalación de un área de actividades económicas.

#### **2.- CLASIFICACIÓN**

Esta Modificación de Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal clasifica como suelo urbanizable los terrenos clasificados por el PSIS Área de Actividades Económicas de Tudela como urbanizables sectorizados (Sectores S-2 y S-3 y SG adscritos a estos ámbitos) y la franja de suelo no urbanizable-reserva de infraestructuras previsto para un posible futuro trazado de la Red Ferroviaria de Interés.

El Sector S-1 mantiene su clasificación, si bien, tendrán la consideración de urbanos, aquellos suelos urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

### **Artículo 14.- SISTEMA DE ACTUACIÓN**

El Sector S-1 y sus sistemas generales adscritos se ejecutarán por el sistema de expropiación. Para el Sector S-2 será el Plan Parcial de desarrollo el instrumento que concrete el sistema de actuación.

No obstante, en el sector S-2 se podrán ejecutar por el sistema de expropiación y desarrollar directamente por Proyecto de Urbanización las áreas con definición pormenorizada de usos en el PSIS Área de Actividades Económicas de Tudela y presente Modificación de PSIS.

Los terrenos y servidumbres necesarios para las infraestructuras exteriores generales se obtendrán por expropiación y los sistemas generales adscritos a través del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de actuarse en su caso por expropiación u ocupación directa.

### **Artículo 15.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

#### **SECTOR S-1**

Uso actividad empresarial: 96.727 m<sup>2</sup>

Uso industrial: 537.105 m<sup>2</sup>

Uso terciario: 15.786 m<sup>2</sup>

#### **SECTOR S-2**

Uso industrial: 794.914 m<sup>2</sup> construidos de uso industrial.

Uso terciario: 151.852 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

### **Artículo 16.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

La ejecución del Sector S-1 del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal se efectuará mediante Proyectos de Urbanización. El Sector S-2 requiere previo Plan Parcial, excepto en usos pormenorizados calificados en Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización no podrán introducir modificaciones en el viario principal, y deberán adecuarse a la normativa recogida en el actual Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, o bien, en los correspondientes Estudios de Detalle redactados a tal efecto, que considerarán los retranqueos mínimos de las edificaciones con respecto a los viarios tal y como se ejecuten finalmente.

Los Proyectos de Urbanización podrán modificar el trazado del resto de los viarios, proponiendo su eliminación o la ejecución de nuevos viarios si fuera precisa para la ubicación de empresas de diferente tamaño al previsto inicialmente. Las variaciones que se produzcan en viarios no supondrán en ningún momento aumento de edificabilidad en las parcelas afectadas por la ejecución o por la eliminación de viales.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta la Ley Foral de Supresión de Barreras Físicas y Sensoriales, así como los Decretos que la desarrollan.

### **Artículo 17.- PARCELACION**

En el Sector S-1 la parcela mínima será de 800 m<sup>2</sup> para uso industrial, polivalente y terciario, y de 4.000 m<sup>2</sup> para uso de actividades empresariales. El Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal define la parcelación como queda indicada en planos, si bien se permite la agrupación y segregación de algunas de éstas de acuerdo con las necesidades que se planteen.

Todas las parcelas, tanto las de uso industrial, actividades empresariales, polivalente, o terciario, tendrán garantizado el acceso desde el viario público.

Se permite la constitución sobre la parcela o finca de complejo inmobiliario conforme se regula en el artículo 17.3 y 4 TRLS y 24 LPH.

#### **PARCELACIÓN DE SUELO PARA USO INDUSTRIAL:**

- 1.- La parcelación de planos es indicativa, definiéndose inicialmente las parcelas como manzanas cerradas de superficie, para permitir la distribución de parcelas según las necesidades de las implantaciones, pero siempre con los criterios de mínima superficie expuestos más arriba.

En ulteriores parcelaciones, se permite la agrupación y segregación de parcelas. No cabe en ningún caso la posibilidad de segregar parcelas si las parcelas resultantes tienen una superficie menor que la parcela mínima establecida.

- 2.- La parcelación será libre dentro de cada manzana inicialmente definida, pero siempre manteniendo los criterios anteriormente expuestos.

La edificabilidad de la parcela resultante se obtendrá prorrateando la edificabilidad de las porciones de parcela originales que la conforman proporcionalmente a la superficie que cada una de ellas aporta a la superficie de la parcela resultante, de tal forma que la edificabilidad resultante en el conjunto del área industrial será siempre igual a la edificabilidad original.

#### **PARCELACION DE SUELO POLIVALENTE, DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y TERCIARIO**

La variación, agrupación y segregación de las parcelas polivalentes, de actividades empresariales y terciarias se efectuará mediante Estudio de Detalle previo a la licencia. Este Estudio de Detalle, que deberá ser obligatorio como paso previo a la implantación de cada una de las empresas en el área, grafiará la ordenación definitiva de la parcela y establecerá el número mínimo de aparcamientos en

espacio privado de uso público que sean necesarios en función de la aplicación del estándar exigido por la legislación vigente (incluyendo la normativa de este documento), y de la edificación final propuesta y que genere necesidades de aparcamiento. Los aparcamientos que no se sitúen en semisótano deberán estar accesibles en todo momento, por lo que se prohíbe el cerramiento de las parcelas, manteniéndose además inalterable el número de aparcamientos en espacio de uso público propuesto por este Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal para los viales, aún con independencia de las modificaciones posibles en los mismos.

#### **Artículo 19.- SISTEMA GENERAL VIARIO**

Los accesos se realizarán desde la autovía A-68, la carretera NA-160, y desde el Polígono Industrial Las Labradas.

El sistema general SG-3, nudo de acceso desde la A-68 Autovía del Ebro, está adscrito al sector S-1, AR-1, y se ejecutará simultáneamente a las obras de urbanización de la fase 1 del Sector S-1.

El sistema general SG-1, nudo de acceso desde la NA-160, está adscrito al sector S-1, AR-1, y se ejecutará simultáneamente a las obras de urbanización de la fase 2 del Sector S-1.

El sistema general SG-2, nudo de acceso desde la NA-160, está adscrito al sector S-2, AR-2, y se ejecutará simultáneamente a las obras de urbanización del Sector S-2.

En cualquier caso se dará cumplimiento al contenido de los informes del Departamento de Obras Públicas y Transportes de fechas 7 de junio de 2004, y 27 de abril de 2005. Así como al emitido con objeto de la presente modificación de planeamiento de fecha 31 de octubre de 2018.

El Promotor previo a la ejecución de cualquier tipo de trabajos que afecten a la Red de Carreteras de Navarra, presentará ante la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Navarra, junto con la preceptiva solicitud de autorización, la documentación técnica que defina perfectamente las obras a realizar, para su autorización, si procede.

Los sistemas viarios definidos en planos como "reserva vial" pretenden prever espacios para las posibles conexiones de parcelas a través de zonas verdes públicas, y fundamentalmente de Unidades de Ejecución entre sí y con viales generales.

Estas conexiones serán a cargo de la Unidad de Ejecución interesada en su materialización, por lo que serán objeto de desarrollo dentro del proyecto de urbanización de dicha Unidad, aunque estén en el ámbito de otra Unidad de Ejecución.



## **CAPÍTULO IV.- NORMATIVA PARTICULAR URBANÍSTICA Y DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

### **SUBCAPÍTULO IV.1. NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA NORMATIVA AN-1**

#### **Artículo 35.- AN-1: CONEXION A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO**

El conexionado a la red general de distribución de agua y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc., será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario.

Las nuevas acometidas de abastecimiento, saneamiento o pluviales se ejecutarán según las instrucciones de los servicios técnicos de la Junta Municipal de Aguas de Tudela y los criterios establecidos en la normativa técnica de redes de abastecimiento y saneamiento de la Junta Municipal de Aguas de Tudela.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiendo instalar en el interior de la parcela un contador de agua único del tipo que se le especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control.

Asimismo, deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para las conexiones a los colectores de aguas residuales y pluviales se estará a lo dispuesto en la reglamentación de la mancomunidad de aguas correspondiente a la zona de implantación, y en la legislación de vertido de aguas residuales a colectores públicos.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

La propiedad de cada parcela, previamente al inicio de las obras, deberá formular en la Junta Municipal de Aguas de Tudela la correspondiente solicitud de acometida de abastecimiento y saneamiento, según el modelo establecido. Dicha solicitud debe ir acompañada de la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento y de la documentación técnica relativa al proyecto de ejecución. Una vez abonado el importe de la fianza correspondiente y obtenido el comunicado de obra favorable por parte de la Junta Municipal de Aguas de Tudela, la propiedad debe comunicar con antelación suficiente la fecha de inicio de los trabajos.

Condiciones particulares de vertido de aguas pluviales:

La parcela 11.1.3 evacuará la mitad de su caudal al pozo P-28.12 y la otra mitad al pozo P-11.3 y la parcela 11.1.5 evacuará al pozo P-27.8 (las referencias de los pozos están contenidas en el Proyecto de Urbanización del Sector 1 y Anexo Cálculos Hidráulicos de la presente Modificación de PSIS).

En caso de modificación de la parcelación prevista, se elaborará un informe que revise el límite de vertido admisible.

### **Artículo 37.- AN-1: ALINEACIONES**

Las alineaciones de edificación quedan grafiadas en los planos O.2-“Alineaciones y rasantes”. Las alineaciones de edificación definen la superficie máxima de ocupación de cada parcela, que es referencia obligada para el cálculo de la edificabilidad. Estas alineaciones son obligatorias en los frentes y laterales indicados en el plano citado.

La alineación obligatoria no será necesariamente en toda su longitud, sino en un mínimo de dos tercios, considerando el resto como alineación máxima.

En caso de parcelaciones distintas a las grafiadas, como criterio general, y dado que la parcelación definida en este Plan Sectorial es indicativa, las alineaciones máximas definirán una distancia con los límites laterales de la parcela según las referencias que se indican a continuación:

|                                                  | <b>Pasillos de separación entre edificación y linde de parcela</b>              |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Parcelas en esquina con fondo < 100 m            | No se exige                                                                     |
| Parcelas entre 2 viales de fondo < 100 m         | No se exige                                                                     |
| Parcelas entre vial y zona verde de fondo <100 m | No se exige                                                                     |
| Parcelas de fondo <60 m                          | No se exige                                                                     |
| Otras parcelas                                   | Se exige un pasillo lateral de 5 m. entre la edificación y el límite de parcela |

### **Artículo 39.- AN-1: ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS**

En el espacio libre privado de uso público, definido por los retranqueos marcados en el plano (O-1.“Usos del Suelo”), se situarán los aparcamientos, debiendo estar éstos así como las zonas de rodadura debidamente pavimentados y delimitados. Durante los horarios de trabajo, se deberá garantizar el acceso al espacio libre privado de uso público en el que se situarán los aparcamientos, por lo que no se podrán cerrar las puertas de acceso de vehículos a estos espacios desde la calle pública.

En las zonas privadas de uso público para accesos y zona verde se permite realizar el acceso a la parcela. El resto de la zona verde referida deberá ordenarse como zona verde con instalación de riego y plantación de especies a cargo del propietario de la parcela. Estas zonas tendrán el carácter de predios sirvientes para el paso de infraestructuras y servicios, incluyendo el mantenimiento y así se establecerá en el Proyecto de Reparcelación.

En el espacio libre de parcela se permite la ejecución de rampas de acceso a muelles de carga, con las contenciones y protecciones necesarias correspondientes en el espacio libre de parcela.

El mantenimiento de las zonas privadas de uso público, para accesos y zonas verdes para aparcamientos, serán a cargo y por cuenta del propietario.

El resto del terreno libre, en el interior de la parcela, podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en Proyecto de Edificación, y deberá mantenerse en buenas condiciones estéticas y de limpieza. En el mismo se dispondrán también las plazas de aparcamientos que además de las mínimas exigidas sean necesarias para todo el personal y las necesidades propias de la industria.

Se prohíbe terminantemente utilizar las zonas libres entre la fachada y la vía pública como zona de almacenamiento de mercancías, u otros objetos así como situar cualquier tipo de instalaciones (se exceptúan las pérgolas y marquesinas que se empleen para la protección de los coches).

Las infraestructuras de producción energética no se podrán disponer en los espacios libres de las parcelas definidos como "industrial libre privado" y "zonas verdes privadas". En el caso de los espacios "industrial libre privado de uso público para aparcamientos" tales infraestructuras podrán constituir un uso tolerado siempre y cuando no impidan la función principal de estos espacios (accesos rodados y peatonales, aparcamientos y maniobras).

Los pasillos de separación entre edificación y linde no frontal de parcela serán los especificados en planos o los resultantes de la aplicación del artículo 37, según el caso. Los pasillos de separación entre edificaciones y límite de parcela deberán quedar permanentemente libres.

Tal como se indica en el artículo 32, los espacios públicos para zona verde y aparcamientos de las parcelas polivalentes y terciarias se regularán mediante Estudio de Detalle.

El Ayuntamiento podrá autorizar, con las condiciones que establezca, infraestructuras privadas que discurran a través de espacios libres de propiedad privada.

Se podrá otorgar la posibilidad de servidumbre de paso por espacios públicos a favor de infraestructuras privadas si así lo aprueba el Ayuntamiento explícitamente a los proyectos concretos que se presenten. No obstante esta posibilidad, las redes que se definan en esos proyectos deberán ir en espacio privado y sólo se podrán permitir cruces por los espacios públicos en los mínimos puntos posibles, aquellos que se justifiquen como imprescindibles a juicio del Ayuntamiento, y en las condiciones que este establezca.

#### **Artículo 40.- AN-1: APARCAMIENTOS**

Los aparcamientos y las zonas de rodadura deberán estar debidamente delimitados con tratamientos de jardinería para minimizar su impacto, definiéndose en proyecto la protección visual de los mismos mediante tratamiento ajardinado o arbustivo.

Por parte de la empresa que se instale se deberán complementar las plazas de aparcamiento previstas en suelo público con la disposición de plazas de aparcamiento en el espacio libre privado de uso público, hasta alcanzar el mínimo de plazas exigibles según el tamaño de su parcela. Este número es el exigido por el artículo 26.B del Decreto Foral 85/1995 de 3 de abril, modificado por el Decreto Foral 589/1999, de 22 de noviembre, pero utilizando en lugar de la superficie media de las parcelas del área, la superficie de cada parcela. Así, las reservas mínimas de aplicación serán (**Rmin**):

- Parcelas de dimensión inferior a 1.500 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 70 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacios de uso público.
- Parcelas de dimensión igual o superior a 1.500 m<sup>2</sup> e inferior a 3.000 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacios de uso público.
- Parcelas de dimensión superior a 3.000 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacios de uso público.
- Parcelas de dimensión superior a 5.000 m<sup>2</sup> e inferior a 20.000 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacios de uso público.

- Parcelas de dimensión superior a 20.000 m<sup>2</sup>: no será necesario prever plazas de aparcamientos ubicadas en espacio público.
- Parcelas de actividad polivalente y terciaria, excepto grandes establecimientos comerciales: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, en espacios de uso público.

Expresado en una fórmula para calcular el número de plazas mínimo necesario en suelo privado de uso público de una parcela (**A**):

$$\mathbf{A} \text{ (n}^\circ \text{ plazas mín. de aparcamiento en suelo privado de uso público de parcela) = ( Eppro / Rmin ) - App}$$

,siendo:

**Eppro** la superficie edificada proyectada y ejecutada.

**Rmin** la reserva mínima exigida por el D.F. 589/1999, en función de la superficie de parcela.

**App** el número de plazas de aparcamiento en suelo público que le corresponden a la parcela.

A estos efectos, el número de plazas de aparcamiento en suelo público que le corresponden a cada parcela industrial (**App**), es el resultado de prorratear los aparcamientos totales en suelo público (**Apt**) por el porcentaje que supone la edificabilidad máxima de la parcela (**Ep**) respecto a la edificabilidad total del área industrial con uso industrial (**Eti**). Es decir, expresado en una fórmula:

$$\mathbf{App} \text{ (prorrateo plazas aparcamiento en suelo público) = Apt x Ep / Eti}$$

Para las parcelas polivalentes, terciarias y para las parcelas que resulten de las manzanas industriales 11.1, 11.2, 11.3, 12.1 y naves nido en anterior 7.1 este valor (App) es cero, es decir, no le corresponden plazas de aparcamiento en viario público.

En las parcelas polivalentes y terciarias, en caso de que los aparcamientos se ubiquen en sótano, la superficie de estos podrá ser mayor que la ocupación de la edificación en Planta Baja. El número de aparcamientos en estas parcelas será de 1 cada 50 m<sup>2</sup> edificados.

Tal como se indica en el artículo 32, los espacios públicos para zona verde y aparcamientos de las parcelas polivalentes y terciarias se regularán mediante Estudio de Detalle.

A los efectos de contabilidad de plazas, y para explanadas de aparcamiento, se considerará una ocupación mínima de 25 m<sup>2</sup> por plaza de aparcamiento.

En caso de que las explanadas de suelo privado de uso público no sean suficientes para la disposición de los aparcamientos necesarios, éstos se dispondrán en semisótano o sótano de las edificaciones, de acceso público, si no se ubican en el área de edificación máxima.

Cuando la suma de las anchuras de todos los accesos a una parcela sea mayor que 10 m, se aumentará el número de plazas de aparcamiento exigidas en interior de parcela, en el mismo número que las eliminadas en viario público por el exceso sobre los 10 m.

Para dar cumplimiento a la Ley Foral 22/2003 de 25 de Marzo de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, en materia de aparcamientos, se destinarán a vehículos que transporten personas de movilidad reducida el 6% del número total de plazas de aparcamiento, con las características que exija el Reglamento que desarrolla dicha Ley. En cualquier caso, se dará cumplimiento a dicha Ley y Reglamento, o a la legislación que complete o sustituya a la anterior.

Las playas de aparcamientos para camiones previstas junto a la reserva de infraestructuras para el TAV podrán ser sustituidas en el Proyecto de Urbanización por Zonas Verdes.

#### **Artículo 41.- AN-1: FACHADAS Y CUBIERTAS**

La composición de fachadas, así como los materiales y colores, serán libres en todas las orientaciones.

Los materiales a utilizar en fachadas, cualquiera que sea la orientación de estas, serán de buena calidad con acabado mínimo de enlucido y pintado final o bloque prefabricado de hormigón especial caravista, o ladrillo cerámico caravista. Se procurará una buena presencia estética en todas las fachadas principales y en las medianeras que sean visibles, aunque sea transitoriamente, desde los espacios públicos del polígono.

Las fachadas principales serán objeto de definición en Estudio de Detalle que se elaborará para las manzanas en las que las naves puedan ser adosadas, con la salvedad de que se presente un proyecto único y formalmente unitario del conjunto de edificaciones adosadas y que éstas tengan su acceso a través de un espacio definido como "parcela libre privada de uso público", proyecto que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Tudela. A estos efectos, se considerarán fachadas principales las fachadas que se orienten a viario, las fachadas laterales orientadas hacia parcelas polivalentes, y terciarias, las fachadas traseras de la manzana 13 del sector S-1, y los 5 primeros metros de las fachadas laterales que no sean medianiles o que sean límite con parcelas de alineación máxima hacia viario.

Además, serán objeto de definición en Estudio de Detalle las fachadas que se orienten a viario y a zona verde de las parcelas 6.40 y 8.11, del sector S-1 y los 5 primeros metros de las fachadas laterales.

#### **Artículo 47 bis.- AN-1: VOLADIZOS Y ELEMENTOS DECORATIVOS VERTICALES**

Se permiten los voladizos y elementos decorativos verticales adosados a las naves.

En ningún caso contabilizarán como superficie ocupada por la edificación.

En las parcelas de uso público y propiedad privada que constituyen el frente de las parcelas adosadas tendrán las siguientes limitaciones:

- Voladizos: 4 m de fondo máximo respecto al límite de parcela
- Elementos decorativos verticales: no tendrán una proyección en planta de 7 m<sup>2</sup> ni ocupación en planta de más de 3 m<sup>2</sup>

### **SUBCAPÍTULO IV.3. NORMATIVA PARTICULAR DEL ÁREA NORMATIVA AN-3**

#### **Artículo 65.-AN-3: CORREDOR ECOLOGICO DE BANDA**

Será de aplicación el artículo 64.- AN-2.

Dado su carácter orientativo, puede ser determinado otro uso para esta zona, en el Plan Parcial que desarrolle el Sector S-2.

### **SUBCAPÍTULO IV.4. CONDICIONES AMBIENTALES**

#### **Artículo 66.- RESOLUCIÓN 287E/2020, DE 24 DE MARZO, DEL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE FORMULA INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO”.**

- **Para todo el ámbito de la Modificación:**
  - El seguimiento ambiental de la Modificación se concretará en un Plan de Vigilancia Ambiental.
  
- **Para el ámbito del nuevo Sector S-2:**
  - Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación del PSIS, tomando en consideración el cambio climático:
    - Evitar la roturación de los lindes entre parcelas, que sirve para retener las aguas de lluvia y mejorar el uso del agua por las plantas, hasta que se inicien las obras de urbanización en el sector.
    - En el ordenamiento del Sector 2, mantenimiento de la Zona Verde Conector de Banda con la misma función establecida en el PSIS inicial y con una tipología y normativa similar.
    - Se incluirá un Estudio de Drenaje Sostenible y las medidas oportunas tanto en la ordenación del Sector como en la normativa de los proyectos de urbanización.
  - Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la Modificación.
    - Control de la no modificación de la topografía del lugar, del no vertido de escombros o de materiales de excavación en la zona y el mantenimiento de las lindes entre parcelas agrícolas, especialmente al norte del antiguo Sector 2, de tipo “val” según se ejecutaban en las zonas áridas del Valle del Ebro en los campos de secano, hasta que se inicien las obras de urbanización en el sector.
  
- **Para el ámbito de las manzanas 11.1 (parte), 11.2 (parte), 11.3 y 12.1**
  - Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación del PSIS, tomando en consideración el cambio climático:

- La gestión de las tierras de excavación deberá priorizar el acopio en el propio área de actuación del PSIS, pero teniendo en cuenta los posibles efectos en el arrastre de sedimentos y acarcavamientos de las tierras en caso de lluvias, y por supuesto, la no ocupación de áreas ocupadas o destinadas a Zona Verde.

Si los acopios se consideran definitivos, deberán sembrarse y plantarse tras un diseño adecuado de los perfiles topográficos.

En caso de no disponer de espacios para los vertidos de tierras sin causar impacto, se llevará a vertederos autorizados.

- **Para el ámbito de la manzana 7-1**

- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación del PSIS, tomando en consideración el cambio climático:
  - en el diseño de la construcción de las parcelas de las naves-nido se deberán tener en cuenta estos criterios: delimitación de algún espacio con suelos permeables (pequeños jardines junto a accesos) que permitan evaporar algo de humedad y dar sombra. Igualmente, en los aparcamientos, si las condiciones del suelo lo permiten, utilizar materiales permeables. Como NO es el caso por las especiales características de la roca madre, se pueden plantear aparcamientos con materiales con mejor albedo, o con umbráculos, e incluso el uso de tejados verdes o de paneles solares sobre estos umbráculos.
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la Modificación.
  - Comprobar que, además de cumplir la Normativa del PSIS, se han utilizado de forma razonable "criterios de mitigación y adaptación al cambio climático" en los diseños de redacción de proyectos constructivos.

## FICHA 2 SECTOR S-2

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clasificación</b>                                 | Urbanizable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Uso Global</b>                                    | Industrial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Edificabilidad máxima</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso industrial: 794.914 m<sup>2</sup> construidos de uso industrial</li> <li>- Uso terciario: 151.852 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Sistemas Generales:</b>                           | <p>SG-2: superficie: 35.488 m<sup>2</sup>.</p> <p>Rotonda de acceso en la carretera NA-160, con enlace a doble nivel.</p> <p>Adscrito al Sector S-2</p> <p>Este acceso se incluirá en el proyecto de urbanización del Sector S-2, y se ejecutará simultáneamente a las obras de urbanización de este Sector.</p> <p>El nuevo acceso previsto desde la NA-160 asociado al desarrollo del Sector S-2 deberá ser objeto de informe por parte de Dirección General Obras Públicas del Gobierno de Navarra.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Criterios y condiciones básicas de ordenación</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se garantizará la <u>conexión viaria</u> entre todo el espacio de Actividad Económica así como con la red exterior de comunicaciones (A-68, NA-160, Polígono Las Labradas).</li> <li>- <u>Infraestructura ferroviaria</u><br/>De conformidad con lo establecido en el Artículo 5.7 de la Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, una vez aprobado definitivamente el "Estudio Informativo del Corredor Cantábrico-Mediterráneo de Alta Velocidad. Tramo: Zaragoza Castejón", los instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de la ordenación territorial y urbanística habrán de incluir la nueva infraestructura, y respetar las limitaciones a la propiedad establecidas en la legislación sectorial ferroviaria.<br/>Deberá solicitarse informe sobre la ordenación que se proponga en el Sector S-2 al administrador de infraestructuras ferroviarias.</li> <li>- La ordenación pormenorizada tendrá en cuenta el paso de la <u>vía pecuaria</u> denominada Cañada Real Montes del Cierzo a Ejea (también denominada Cañada Real de Logroño a Ejea) y su ramal R-6, en concreto, condiciones para la intersección de la vía con el enlace de acceso al área desde la NA-160.<br/>La documentación gráfica recoge una propuesta de nuevo trazado para esta vía pecuaria al sur del ámbito, en continuidad con el tramo ya restituído en el Sector S-1.<br/>El proyecto de trazado alternativo de cañada deberá adecuarse a las conclusiones de los informes de la Sección de Planificación y Ayudas de fechas 12 de mayo de 2005, y 7 de agosto de 2008, recogido en el PSIS Área de Actividades Económicas Polígono La Serna.</li> <li>- Al norte del sector se dispondrá de una Zona Verde de morfología y dimensión similar a lo grafiado en planos, si bien, la ordenación pormenorizada podrá plantear los ajustes requeridos en dicha área.</li> <li>- A título orientativo: la ordenación pormenorizada contemplará un <u>corredor ecológico de banda</u> en el extremo oeste, de 100 m de anchura, tal como queda grafiado en planos.<br/>Este corredor ecológico, si se materializa, tendrá un tratamiento específico de vegetación dentro del o de los proyectos de recuperación ambiental que se redacten, como conexión de las vías pecuarias CRVE y P-11 (no como vía pecuaria), como zona de paseo y</li> </ul> |



recorrido peatonal-ciclista-ecuestre, y su uso se regula en la normativa urbanística (ver art.64 y 64 PSIS Área de Actividades Económicas de Tudela. Polígono La Serna).

- En relación a la pérdida de hábitat de aves esteparias que supone el desarrollo del PSIS, se atenderá a las determinaciones establecidas en PSIS Área de Actividades Económicas la Serna, en concreto:
  - Anexo 5, CONVENIO DE COLABORACION PARA LA ELABORACION Y PUESTA EN MARCHA, EN LOS ENCLAVES DE INTERES PARA LA FAUNA ESTEPARIA, DE UN PLAN DE ACCION DE MEJORA DEL HABITAT ACORDE CON LAS DIRECTRICES DE LA «PROPUESTA DE ACCIONES EN LAS ZONAS ESTEPARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE TUDELA PARA EL PERIODO 2005-2008», suscrito por el Ayuntamiento de Tudela y por el Gobierno de Navarra.
  - Los planes o proyectos que desarrollen el PSIS deberán presentar un análisis detallado de los impactos previsibles con datos actualizados de la fauna existente en el entorno afectable y un programa de seguimiento ambiental adecuado al nivel de definición mayor.
  - Cualquier actuación sobre las masas forestales conllevará la correspondiente autorización previa por parte del Servicio de Conservación de la Biodiversidad del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Restos arqueológicos: El Plan Parcial que desarrolle el ámbito (o planes parciales, si se produjera la división en varios sectores), contemplará entre sus determinaciones la obligación de prever, durante la ejecución del planeamiento, los medios necesarios para realizar, por empresa especializada en servicios de arqueología, una prospección intensiva de cobertura total en todo el área afectada, incluyendo la evaluación de la afección y propuesta de medidas correctoras, tal y como se exige en el informe de la Sección de Bienes Muebles y Arqueología del Servicio de Patrimonio Histórico del Departamento de Cultura y Turismo – Institución Príncipe de Viana, de 28 de enero de 2004 elaborado en la tramitación del PSIS Área de Actividades Económicas Polígono La Serna:
  - Se realizará una prospección intensiva de cobertura total en todo el área afectada por el proyecto con el objeto de identificar posibles yacimientos y delimitar los ya existentes
  - A la conclusión de la citada prospección, se remitirá informe con los resultados de la misma, evaluando la afección del proyecto y las medidas correctoras propuestas.
  - Estas medidas deberán ser aplicadas por una empresa especializada en servicios de arqueología, a cuenta del promotor del proyecto.
  - La realización de las mismas está sometida a las disposiciones vigentes sobre concesión de autorización de intervenciones arqueológicas en Navarra.
- Medidas ambientales: La ordenación deberá desarrollarse aplicando las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos y las medidas de seguimiento identificadas en el Documento Ambiental Estratégico. Estas medidas quedan recogidas en el Artículo 66.- CONDICIONES AMBIENTALES ESTABLECIDAS EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PSIS de la presente Normativa.

## **FICHA 3 SECTOR S-3 AREA DE REPARTO AR-3 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES**

---

Esta ficha queda anulada

ANEXO

---

**NORMATIVA DE PARCELAS. CUADRO RESUMEN**

**ANEXO I a NORMATIVA****Normativa de parcelas: Cuadro resumen****SECTOR S-1. AR-1. UE-1**

| <b>PARCELAS INDUSTRIALES</b> | Superficie     | Ocupación máxima en planta | Edificabilidad | Privado uso público aparcamientos | Privado uso público zona verde | Privado       |
|------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------|
| 1.1                          | 2.859          | 1.433                      | 1.720          | 512                               | 0                              | 914           |
| 1.4                          | 5.650          | 4.217                      | 5.060          | 1.012                             | 0                              | 421           |
| 1.5                          | 1.977          | 1.475                      | 1.770          | 354                               | 0                              | 148           |
| 1.6                          | 2.312          | 1.475                      | 1.770          | 414                               | 0                              | 423           |
| <b>TOTAL MANZANA 1</b>       | <b>12.798</b>  | <b>8.600</b>               | <b>10.320</b>  | <b>2.292</b>                      | <b>0</b>                       | <b>1.906</b>  |
| 2.1                          | 5.747          | 2.920                      | 3.504          | 624                               | 0                              | 2.203         |
| 2.2                          | 4.972          | 3.097                      | 3.716          | 540                               | 0                              | 1.335         |
| 2.3                          | 5.193          | 3.274                      | 3.929          | 564                               | 0                              | 1.355         |
| 2.4                          | 5.172          | 3.274                      | 3.929          | 543                               | 0                              | 1.355         |
| <b>TOTAL MANZANA 2</b>       | <b>21.084</b>  | <b>12.565</b>              | <b>15.078</b>  | <b>2.271</b>                      | <b>0</b>                       | <b>6.248</b>  |
| 3.1                          | 6.370          | 3.217                      | 3.860          | 780                               | 0                              | 2.373         |
| 3.2                          | 5.513          | 3.412                      | 4.094          | 675                               | 0                              | 1.426         |
| 3.3                          | 5.757          | 3.608                      | 4.330          | 705                               | 0                              | 1.444         |
| 3.4                          | 5.736          | 3.608                      | 4.330          | 684                               | 0                              | 1.444         |
| <b>TOTAL MANZANA 3</b>       | <b>23.376</b>  | <b>13.845</b>              | <b>16.614</b>  | <b>2.844</b>                      | <b>0</b>                       | <b>6.687</b>  |
| 4.1                          | 5.408          | 2.772                      | 3.326          | 780                               | 0                              | 1.856         |
| 4.2                          | 4.680          | 2.940                      | 3.528          | 675                               | 0                              | 1.065         |
| 4.3                          | 4.888          | 3.108                      | 3.729          | 705                               | 0                              | 1.075         |
| 4.4                          | 4.888          | 3.108                      | 3.729          | 705                               | 0                              | 1.075         |
| 4.5                          | 42.188         | 28.900                     | 31.790         | 2.505                             | 0                              | 10.783        |
| 4.6                          | 18.564         | 12.728                     | 14.001         | 2.436                             | 1.260                          | 2.140         |
| 4.7                          | 21.585         | 14.500                     | 15.652         | 2.436                             | 1.260                          | 3.389         |
| 4.8                          | 17.078         | 10.500                     | 11.550         | 2.436                             | 1.260                          | 2.882         |
| 4.9                          | 12.149         | 6.100                      | 6.710          | 2.436                             | 1.209                          | 2.404         |
| <b>TOTAL MANZANA 4</b>       | <b>131.428</b> | <b>84.656</b>              | <b>94.015</b>  | <b>15.114</b>                     | <b>4.989</b>                   | <b>26.669</b> |
| 5.1                          | 30.141         | 13.400                     | 14.740         | 3.763                             | 1.705                          | 11.273        |
| <b>TOTAL MANZANA 5</b>       | <b>30.141</b>  | <b>13.400</b>              | <b>14.740</b>  | <b>3.763</b>                      | <b>1.705</b>                   | <b>11.273</b> |
| 6.1                          | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 2.190         |
| 6.2                          | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 2.190         |
| 6.3                          | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 2.190         |
| 6.4                          | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 2.190         |
| 6.5                          | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 2.190         |
| 6.6                          | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 2.190         |
| 6.7                          | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 2.190         |
| 6.8                          | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 2.190         |
| 6.9                          | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 1.730         |
| 6.10                         | 1.225          | 878                        | 1.054          | 0                                 | 0                              | 347           |

|                          | Superficie     | Ocupación máxima en planta | Edificabilidad | Privado uso público aparcamientos | Privado uso público zona verde | Privado       |
|--------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------|
| 6.11                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.12                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.13                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.14                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.15                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.16                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.17                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.18                     | 1.225          | 878                        | 1.054          | 0                                 | 0                              | 347           |
| 6.19                     | 9.159          | 0                          | 0              | 8.240                             | 919                            | 0             |
| 6.20                     | 1.225          | 878                        | 1.054          | 0                                 | 0                              | 347           |
| 6.21                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.22                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.23                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.24                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.25                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.26                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.27                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.28                     | 1.225          | 878                        | 1.054          | 0                                 | 0                              | 347           |
| 6.29                     | 4.783          | 0                          | 0              | 3.988                             | 795                            | 0             |
| 6.30                     | 1.225          | 878                        | 1.054          | 0                                 | 0                              | 347           |
| 6.31                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.32                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.33                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.34                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.35                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.36                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.37                     | 850            | 765                        | 918            | 0                                 | 0                              | 85            |
| 6.38                     | 1.225          | 878                        | 1.054          | 0                                 | 0                              | 347           |
| 6.39                     | 7.392          | 0                          | 0              | 6.512                             | 880                            | 0             |
| 6.40                     | 12.665         | 8.700                      | 10.440         | 1.118                             | 373                            | 2.474         |
| <b>TOTAL MANZANA 6</b>   | <b>144.879</b> | <b>85.923</b>              | <b>103.110</b> | <b>27.418</b>                     | <b>5.487</b>                   | <b>25.591</b> |
| A                        | 7.069          | 3.745                      | 4.495          | 2.667                             | 0                              | 657           |
| B                        | 7.013          | 3.745                      | 4.495          | 2.611                             | 0                              | 657           |
| C                        | 5.964          | 2.996                      | 3.596          | 2.128                             | 0                              | 840           |
| D                        | 5.872          | 2.996                      | 3.596          | 2.036                             | 0                              | 840           |
| E                        | 7.811          | 3.745                      | 4.495          | 3.409                             | 0                              | 657           |
| F                        | 7.818          | 3.745                      | 4.495          | 3.416                             | 0                              | 657           |
| <b>TOTAL MANZANA 7.1</b> | <b>41.547</b>  | <b>20.972</b>              | <b>25.172</b>  | <b>16.267</b>                     | <b>0</b>                       | <b>4.308</b>  |
| 8.1                      | 1.703          | 750                        | 900            | 514                               | 127                            | 312           |
| 8.2                      | 1.302          | 750                        | 900            | 352                               | 101                            | 99            |
| 8.3                      | 1.270          | 750                        | 900            | 319                               | 100                            | 101           |
| 8.4                      | 1.255          | 750                        | 900            | 305                               | 100                            | 100           |
| 8.5                      | 1.259          | 750                        | 900            | 309                               | 100                            | 100           |
| 8.6                      | 1.281          | 750                        | 900            | 331                               | 100                            | 100           |
| 8.7                      | 2.856          | 937                        | 1.124          | 1.306                             | 487                            | 126           |
| 8.8                      | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 2.190         |

|                           | Superficie     | Ocupación máxima en planta | Edificabilidad | Privado uso público aparcamientos | Privado uso público zona verde | Privado       |
|---------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------|
| 8.9                       | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 2.190         |
| 8.10                      | 9.520          | 6.210                      | 7.452          | 840                               | 280                            | 2.190         |
| 8.11                      | 64.077         | 42.032                     | 48.798         | 3.457                             | 1.152                          | 17.436        |
| <b>TOTAL MANZANA 8</b>    | <b>103.563</b> | <b>66.099</b>              | <b>77.678</b>  | <b>9.413</b>                      | <b>3.107</b>                   | <b>24.944</b> |
| 11.1.3                    | 17.209         | 8.058                      | 9.670          | 6.316                             | 1.593                          | 1.242         |
| 11.1.4                    | 19.976         | 12.984                     | 15.581         | 1.305                             | 435                            | 5.252         |
| 11.1.5                    | 19.302         | 12.546                     | 15.055         | 1.265                             | 421                            | 5.070         |
| 11.1.6                    | 19.940         | 12.961                     | 15.553         | 1.354                             | 450                            | 5.175         |
| 11.1.7                    | 25.730         | 16.059                     | 19.271         | 3.964                             | 1.397                          | 4.310         |
| <b>TOTAL MANZANA 11.1</b> | <b>102.157</b> | <b>62.608</b>              | <b>75.130</b>  | <b>14.204</b>                     | <b>4.296</b>                   | <b>21.049</b> |
| 11.2.1                    | 11.436         | 5.425                      | 6.510          | 0                                 | 279                            | 5.732         |
| 11.2.2                    | 18.336         | 11.918                     | 14.302         | 0                                 | 405                            | 6.013         |
| 11.2.3                    | 21.525         | 13.363                     | 16.036         | 850                               | 526                            | 6.786         |
| 11.2.4                    | 15.171         | 9.861                      | 11.833         | 0                                 | 0                              | 5.310         |
| 11.2.5                    | 10.188         | 5.639                      | 6.767          | 0                                 | 0                              | 4.549         |
| <b>TOTAL MANZANA 11.2</b> | <b>76.656</b>  | <b>46.206</b>              | <b>55.448</b>  | <b>850</b>                        | <b>1.210</b>                   | <b>28.390</b> |
| 11.3                      | 7.945          | 2.502                      | 3.002          | 1.773                             | 602                            | 3.068         |
| <b>TOTAL MANZANA 11.3</b> | <b>7.945</b>   | <b>2.502</b>               | <b>3.002</b>   | <b>1.773</b>                      | <b>602</b>                     | <b>3.068</b>  |
| 12.1                      | 26.263         | 14.507                     | 17.408         | 1.399                             | 436                            | 9.921         |
| <b>TOTAL MANZANA 12.1</b> | <b>26.263</b>  | <b>14.507</b>              | <b>17.408</b>  | <b>1.399</b>                      | <b>436</b>                     | <b>9.921</b>  |
| 13.1                      | 1.000          | 600                        | 720            | 300                               | 100                            | 0             |
| 13.2                      | 1.000          | 600                        | 720            | 300                               | 100                            | 0             |
| 13.3                      | 1.000          | 600                        | 720            | 300                               | 100                            | 0             |
| 13.4                      | 1.000          | 600                        | 720            | 300                               | 100                            | 0             |
| 13.5                      | 1.000          | 600                        | 720            | 300                               | 100                            | 0             |
| 13.6                      | 1.000          | 600                        | 720            | 300                               | 100                            | 0             |
| 13.7                      | 1.000          | 600                        | 720            | 300                               | 100                            | 0             |
| 13.8                      | 1.000          | 600                        | 720            | 300                               | 100                            | 0             |
| 13.9                      | 1.000          | 600                        | 720            | 300                               | 100                            | 0             |
| 13.10                     | 1.000          | 600                        | 720            | 300                               | 100                            | 0             |
| <b>TOTAL MANZANA 13</b>   | <b>10.000</b>  | <b>6.000</b>               | <b>7.200</b>   | <b>3.000</b>                      | <b>1.000</b>                   | <b>0</b>      |

|                         | Superficie    | Ocupación máxima en planta | Edificabilidad | Privado uso público aparcamientos | Privado uso público zona verde | Privado      |
|-------------------------|---------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| 14.1                    | 8.723         | 4.052                      | 4.862          | 2.088                             | 701                            | 1.882        |
| 14.2                    | 5.605         | 3.400                      | 4.080          | 750                               | 250                            | 1.205        |
| 14.3                    | 5.850         | 3.680                      | 4.416          | 750                               | 250                            | 1.170        |
| 14.4                    | 5.850         | 3.680                      | 4.416          | 750                               | 250                            | 1.170        |
| 14.5                    | 5.850         | 3.680                      | 4.416          | 750                               | 250                            | 1.170        |
| <b>TOTAL MANZANA 14</b> | <b>31.878</b> | <b>18.492</b>              | <b>22.190</b>  | <b>5.088</b>                      | <b>1.701</b>                   | <b>6.597</b> |

**TOTAL PARCELAS**

**INDUSTRIALES 763.715 456.375 537.105 105.696 24.533 176.651**

| <b>ACTIVIDADES EMPRESARIALES</b> | Superficie | Ocupación máxima en planta | Edificabilidad | Privado uso público aparcamientos máximo | Privado uso público zona verde mínimo | Privado |
|----------------------------------|------------|----------------------------|----------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------|
| 7.1                              | 32.091     | 6.418                      | 12.194         | 8.023                                    | 17.650                                | 0       |
| 11.1.2                           | 29.852     | 5.970                      | 10.448         | 7.463                                    | 16.419                                | 0       |
| 11.2.6                           | 4.799      | 960                        | 1.805          | 1.200                                    | 2.639                                 | 0       |
| 11.2.7                           | 26.817     | 5.363                      | 10.082         | 6.704                                    | 14.750                                | 0       |
| 12.2                             | 18.565     | 3.713                      | 6.963          | 4.641                                    | 10.211                                | 0       |
| 12.3                             | 25.417     | 5.083                      | 9.533          | 6.354                                    | 13.980                                | 0       |
| 15.1.A                           | 84.216     | 16.843                     | 31.580         | 21.054                                   | 46.319                                | 0       |
| 15.1.B                           | 22.489     | 4.498                      | 7.859          | 5.622                                    | 12.369                                | 0       |
| 15.1.C                           | 17.922     | 3.584                      | 6.263          | 4.481                                    | 9.857                                 | 0       |

**TOTAL ACTIVIDADES**

**EMPRESARIALES 262.168 52.432 96.727 65.542 144.194 0**

| <b>PARCELAS POLIVALENTES</b> | Superficie | Ocupación máxima en planta | Edificabilidad | Privado uso público aparcamientos máximo | Privado uso público zona verde mínimo | Privado |
|------------------------------|------------|----------------------------|----------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------|
| POL-1                        | 9.251      | 2.775                      | 6.938          | 6.476                                    | 0                                     | 0       |
| POL-7                        | 5.602      | 840                        | 2.520          | 4.447                                    | 315                                   | 0       |
| POL-8                        | 9.755      | 3.459                      | 10.377         | 4.930                                    | 1.366                                 | 0       |
| POL-10 A1                    | 14.999     | 4.500                      | 11.250         | 9.205                                    | 1.294                                 | 0       |
| POL-10 A2                    | 5.004      | 1.501                      | 3.753          | 3.125                                    | 378                                   | 0       |
| POL-10 A3                    | 20.136     | 6.041                      | 15.103         | 13.462                                   | 633                                   | 0       |
| POL-10 B                     | 14.931     | 4.479                      | 11.198         | 9.148                                    | 1.304                                 | 0       |
| POL-11                       | 17.385     | 5.216                      | 13.040         | 10.449                                   | 1.720                                 | 0       |

**TOTAL POLIVALENTE 97.063 28.811 74.178 61.241 7.011 0**

| <b>PARCELAS TERCARIAS</b> | Superficie       | Ocupación máxima en planta | Edificabilidad | Privado uso público aparcamientos máximo | Privado uso público zona verde mínimo | Privado        |
|---------------------------|------------------|----------------------------|----------------|------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| T-1                       | 14.820           | 5.262                      | 15.786         | 8.393                                    | 1.165                                 | 0              |
| <b>TOTAL TERCARIA</b>     | <b>14.820</b>    | <b>5.262</b>               | <b>15.786</b>  | <b>8.393</b>                             | <b>1.165</b>                          | <b>0</b>       |
| <b>TOTAL PARCELAS S-1</b> | <b>1.137.766</b> | <b>542.880</b>             | <b>723.797</b> | <b>240.873</b>                           | <b>176.902</b>                        | <b>176.651</b> |